

NOTAT - Indkomne bemærkninger til landzonetilladelse til etablering af fodboldgolf på Vejlbj Kirkevej 59

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med nabohøring, ansøgers svar på de indkomne bemærkninger og administrationens vurderinger.

Landzoneorientering har været i høring i perioden fra den 19.10 til den 09.11.2020. Ved høringens udløb var der indkommet 21 bemærkninger i alt fra naboejendomme og forskellige foreningen:

1. Hvidtjørnevej nr. 5
2. Hvidtjørnevej nr. 7
3. Hvidtjørnevej nr. 9
4. Hvidtjørnevej nr. 15
5. Hvidtjørnevej nr. 17
6. Hvidtjørnevej nr. 19
7. Hvidtjørnevej nr. 21
8. Hvidtjørnevej nr. 23
9. Hvidtjørnevej nr. 46
10. Rødtjørnevej nr. 7
11. Rødtjørnevej nr. 9
12. Rødtjørnevej nr. 11
13. Rødtjørnevej nr. 25
14. Rødtjørnevej nr. 29
15. Egeskov Bygade nr. 14
16. Danmarks Naturfredningsforening
17. Haderslev Stift
18. Menighedsrådet

Og Fredningsnævnet svar af 15.03.2021,

Samt efterfølgende indkommet bemærkninger til dags dato (12.04.2021).

Skemaerne i det efterfølgende er suppleret med administrationens indstilling til bemærkningerne.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering
Placering og indbliksgener		
<p>Fodbold golfbanen komme til at ligge lige op til vores have.</p> <p>Er flyttet til Egeskov for at nyde naturen, og den ro og fred der er i området.</p> <p>Har bygget med det formål at have maksimalt udsigt, hvilket også betyder direkte indsigt.</p> <p>Vildt farende bolde og hen kastning af diverse affald</p>	<p>Tak for Jeres henvendelse- og interesse vedr. vores grund, der støder delvis op til Jeres grund – i dag afskåret med sti og vildthejn.</p> <p>Hvis ønsket om mere privatliv, vil en mulighed være, at vi sætte et vildthejn op, som også vil være med til at øge biodiversiteten. Og fange vildt farende bolde</p> <p>Vi ønsker, at matriklen forbliver pæn og ryddeligt og ikke som langs trampestien, hvor der desværre flyder med affald.</p>	<p>Der kan stilles vilkår om, at der skal etableres et vildthejn, som placeres langs skoven, § 3 området, samt op til naboer (parcelhusene), så vildfarende bolde holdes indenfor baneområdet på matriklen.</p>
<p>Ved køb af ejendom, fik vi at vide, at matrikel nr. 7a Egeskov, Fredericia jorder, er fredet, så den aldrig kan bebygges.</p> <p>Ejendommen må anses som et vigtigt område for at beskyttelse af biodiversiteten, idet matriklen ikke har været anvendt til agerjord i flere årtier, hvilket må have haft stor indflydelse på det flora og fauna, der er i dag på matriklen og det rige dyreliv der er i området, som havørnen, som er en meget sky fugle.</p>	<p>Mht. fredning, er det kun vådområdet og skoven, der er omfattet af fredningen – og selve fodboldgolfbanerne vil blive placeret udenfor respektafstanden/beskyttelseslinjen.</p> <p>Vi går også ind for Biodiversitet, og ser netop en mulig kraftig opblomstring af insekter og dyreliv, idet størstedelen af marken vil stå mere naturligt end den gør i dag, hvor køerne afgræsser hele området og træder al vegetation ned – som også sætter dybe spor i terrænet.</p>	<p>Der opføres ingen nye bygninger af nogen art på matriklen.</p> <p>Arealet er landbrugsjord og kan på ethvert tidspunkt opdyrkes og evt. beplantes med skov. Med deraf følgende ændringer i biodiversiteten.</p>

<p>Terrænregulering</p> <p>Marken er på visse strækninger så stejl, at de planlagte baner ikke er mulige uden en markant terrænregulering.</p>	<p>Der er ikke planer om at lave tilstands-terrænændringer, heller ikke i slugten, som vil forblive som resten af marken er i dag. Og eftersom den nordligste del af matriklen er sumpet, er planene indtil videre – at kørerne vil forsætte med at bruge denne del, samt skoven.</p> <p>Området i slugten, samt ved Sankt Hansbålet, er vådt, så det er ikke muligt- eller lovligt, at placere banerne her, da dette også ligger inden for fredningen.</p>	<p>Der foretages ingen terrænændringer på matriklen af nogen art.</p> <p>Kun græsslåning af banerne og evt. små udgravninger ved målflag for hver bane, som vist i ansøgningsmaterialet</p>
<p>Hvis projektet gennemføres, og det på et tidspunkt lukkes ned, vil ejer så blive forpligtet til at genetablere marken/naturen, som den var, så der ikke er en henfaldne ruin lige ud for vores have.</p>	<p>Efterladenskaber/ruiner – banen etableres af naturlige materialer, der i forvejen primært kan forefindes på grunden og der vil kun blive slået græs på banerne, så marken vil hovedsageligt ikke se anderledes ud, end den ser ud i dag med sten og nedfaldne grene- og træer.</p> <p>Da vi anvender eksisterende bygninger på grunden til bl.a. boldopbevaring.</p> <p>Hvis anlægget en dag nedlægges – vil der ikke længer blive slået græs på banerne, og evt. træer vil blive lavet om til brænde</p>	<p>Der opføres ingen nye bygninger af nogen art på matriklen.</p> <p>Der stilles vilkår om, at områder genetableres.</p> <p>Hvis banen nedlægges vil der være landbrugspligt på arealet.</p>
<p>En forventet stigning af tyverier, idet gæster vil have direkte indblik i boligerne.</p>	<p>Hvis ønskes, vil en mulighed være, at vi sætte et vildthejn op, som også vil være med til at øge biodiversiteten.</p>	<p>Det kan gå begge veje, en øget tilstedeværelse vil også bevirke større synlighed i forhold til kriminelles arbejdsro.</p>

Åbnet året rund fra kl. 9.00 til solnedgang.	Der vil ikke være åbnet året rundt. Det er en udpræget sommeraktivitet. Og området er ofte våd og mudret sidst på året, hvorved boldspil ikke vil kunne finde sted. Vi ønsker, at fastholde åbningstiden fra kl. 9.00 – 18.00, for at undgå besøgende fra spisetid og frem.	Der stilles vilkår om at banen kun er åben mellem 1. april til 1. oktober. Med en åbningstid fra kl. 9.00 til kl. 17.00
Det vil give mere trafik på vores små veje	Det tænkes ikke, at aktiviteten vil øge trafikken på parcelvejen, da trafikken/parkeringen vil foregå via Vejlbj Kirkevej/vores egen indkørsel.	Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig stigning af trafikken på Vejlbj Kirkevej.
Lokalplan 89A delområde 2 og lokalplan 36 delområde IV		
Lokalplan 89A Iht. lokalplan 89A, delområde 2, skal jorden udenfor Hvidtjørnevej 5-7-9, bruges til jordebrugsformål Det fælles friareal mellem Hvidtjørnevej 9 og 15 støder op til fredningslinjen.	Der er ikke tale om "fjernelse af fredninger" samt "etablering af fodboldgolf på fredet jord", idet det kun er vådområdet og skoven, der er omfattet af fredningen – og selve fodboldgolfbanerne vil blive placeret udenfor respektafstanden/beskyttelseslinjen.	Etableringen af fodboldgolf banen etableres kun på en meget lille del af lokalplan 89A og der gives dispensation herfra i henhold til planlovens §19. Det fælles friareal berøres ikke
Lokalplan 36 Iht. lokalplan 36, delområde IV, er dette areal forbeholdt til forsat jordbrugsformål.		Etableringen af fodboldgolf banen etableres kun på en meget lille del af lokalplan 36 og der gives dispensation herfra i henhold til planlovens §19
Kan fodboldgolf banen laves uden at ændre lokalplanerne LP36 og LP89A?		Ja en fodboldgolf banen vurderes ikke at være lokalplan pligtig men kræver en landzonetilladelse og en dispensation.

<p>En fodboldgolfbane er ulovlig og direkte i strid med diverse lovgivninger. Og kan ikke kun gives iht. planlovens § 35.</p>	<p>Alle Jeres påstande om diverse lovbrud, lader vi være op til de rette myndigheder, at forholde sig til.</p>	<p>I henhold til Planlovens §19 i planloven kan Kommunen dispensere fra en lokalplan og give landzonetilladelse efter planlovens §35.</p>
<p>Vi mener at kommunen ved udsendelse af landzoneorientering, er forudindtaget og – på forhånd – at have taget stilling til sagen.</p>		<p>Alle ansøgninger har krav på en sagsbehandling. Hvis administrationen vurderer at der skal gives afslag på en ansøgning sendes den ikke i høring. Da en landzonetilladelse og en dispensation kræver, at der laves en naboorientering. Vi gør derfor i naboorienteringen opmærksom på vores foreløbige vurdering.</p>

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering
Fredninger/beskyttelseslinje		
<p>Området er delvis omfattet af "Fredede område Overfredningsnævnets kendelse af 17. jan. 1968, vedr. fredning af arealet ved Rans Fjord"</p> <p>På de fredede arealer må der ikke indrettes motorbaner eller andre indretninger, som medføre unødigt støj. Vi mener, at en fodboldgolfbanens besøgende vil skabe unødigt støj.</p>	<p>Mht. fredning, er det kun vådområdet og skoven, der er omfattet af fredningen – og selve fodboldgolfbanerne vil blive placeret udenfor respektafstanden/beskyttelseslinjen.</p> <p>Dansk Naturfredningsforening er involveret i sagen</p> <p>Der er ikke planer om at lave tilstands-terrænændringer, og banen holdes udenfor § 3 området.</p>	<p>Fredningsnævnet har den 13.marts 2021 meddelt dispensation til det ansøgte.</p>

Fredskov	Fodboldgolfbanerne er placeret udenfor skoven.	
En del af banen ønskes etableret i et § 3 område § 3 område Beskyttede naturtyper	Fodboldgolfbanerne bliver placeret udenfor § 3 området.	Fodboldgolfbanerne placeres udenfor §3 området. Beskyttede naturtyper Den nordlige del af matriklerne er udpeget som H ₁ beskyttet overdrev, eng og mose jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Ligeledes er den sydvestlige del af matriklen udpeget som beskyttet overdrev. Såfremt aktiviteter i relation til fodboldgolfbanen ikke berører de beskyttede arealer er der ikke noget til hindre for at anlægge banen på arealet. Hvis de beskyttede

Bilag IV-arter		<p>arealer bliver berørt, skal der søges dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.</p> <p>Bilag IV-arter Arealet er potentielt levested for bilag IV-arterne marfirben, stor vandsalamander, sydflagermus og vandflagermus. Det vurderes at anlæggelsen af en fodboldgolfbane ikke risikerer at forringe evt. levesteder.</p>
Området er udpeget som kystnærhedszone, umiddelbart anses disse hensyn/betingelser ikke at være med taget.		<p>Kystnærhedszonen lægger kun begrænsninger i forhold til inddragelse af landzonejord til byformål/byzone.</p> <p>Arealet inddrages ikke i byzone, da der gives en landzonetilladelse.</p>
Kirkebyggelinje	<p>Vi anvender kun eksisterende bygninger på grunden til bl.a. boldopbevaring m.v.</p> <p>Banen etableres af naturlige materialer, som træ (egetræstammer), marksten m.v.</p>	<p>Kirkebyggelinjen lægger kun restriktioner på byggeri og hvor højt dette må blive.</p> <p>Der opføres ingen bygninger af nogen art.</p>
<p>Kirkens nær-/fjern-/omgivelser/fredning.</p> <p>Haderslev Stift: "Der skal tages særlige landskabelige hensyn til kirken, så kirken opfattes som et markant element i landskabet, som bør fastholdes som et åbent ager domineret landskab. Bekymringen for larm og støj i tilknytning til kirkelige aktiviteter</p>	<p>Vi forstår naturligvis bekymring om muligt støj fra glade familier og grinede børn, ved bl.a. afholdelser af udendørs kirkelig handlinger og besøg på kirkegården.</p> <p>Respekt for kirken og dens område, ligger os meget på sinde.</p>	<p>Der opføres ingen bygninger af nogen art.</p>

<p>både i kirketiden og ved kirkelige handlinger som begravelse, bisættelser og vielse i det fri.</p> <p>Hertil kommer, at kirkegården er et indviet sted, hvor der skal være orden og fred.”</p> <p>Kgl. Bygningsinspektør: ”Arealet, som banen ønskes anlagt på, ligger umiddelbart nord og øst for Egeskov Kirke. En del af arealet er fredet.</p> <p>Der vil ikke blive opført egentlig bebyggelse, men blot opstillet ”forhindringer” i form af større marksten, træstammer, flag o. lign, samt evt. borde og bænke. Arealet vil for øvrigt fremstå som et grønt område.</p> <p>Det er vores vurdering, at banen ikke vil medføre visuelle gener for Egeskov Kirkes omgivelser. ”</p>	<p>Vi vil gøre alt for at reducere støj ved disse arrangementer. Vi er i dialog med både kirken. Menighedsrådet, samt Haderslev Stift, om bedst mulig tiltag herfor.</p> <p>Vi kan evt. begrænse- eller decideret lukke flere dage, hvor vi forinden er varskoet, at der netop vil blive afholdt disse. Vi er yderst åben for dialog.</p> <p>Vi henviser i øvrigt til kgl. Bygningsinspektør, der vurderer, at banen ikke vil medføre visuelle gener for Egeskov Kirkes omgivelser.</p>	
<p>Søbeskyttelseslinje</p>		<p>Sø- og åbeskyttelseslinje lægger begrænsninger i forhold til bebyggelse.</p>
<p>Natur 2000 Offentlig park - Naturpark Lillebælt med trampestien, tæt på vores have, uden at blive hørt,</p>	<p>Vi har deltaget aktivt i dette projekt, og samarbejdet med Kommunen, Naturvejlederen, Sognet m.fl. med flere løsningsforslag til bl.a. trampestien, så den forsætter rundt om søen og etablering af fugletårn.</p>	<p>Trampestien er ikke en del af fodboldgolf banen.</p>

<p>Ifølge Miljøstyrelsen er flere af de fuglearter der lever i området fredede, som bl.a. alle rovfugle og småfulde, samt de fleste vadefugle.</p> <p>Flere af disse arte er repræsenteret i området:</p> <ul style="list-style-type: none">- Havørnen- Musvågen- Tårnfalken		

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering
Støj		
<p>Støjniveau/larm fra diverse arrangementer, festede gæster, som ved bl.a. firmafest, fødselsdage, polterabend skolefest osv. Og dette vil primært være i weekender hvor alle er hjemme. Vil uvilkaarligt påvirke privatlivet i negativretning.</p> <p>Samt det vil jage dyrelivet bort/væk, da der aldrig vil være fred og ro ved dyrenes levesteder. Mennesker er mere støjende end dyr</p>	<p>Ja, der vil være glade- og grinede familier og børn på matriklen, og flere end der er i dag.</p> <p>Vi vil også være opmærksomme på begrænsning af unødvendig støjgener.</p> <p>Vi ser det som en rigtig god mulighed for at tilføre nyt liv og glæde til området, og flere derved kan få del i naturen.</p>	
<p>Trafik støj fra biler, når disse ankommer og parkere samt køre igen.</p>	<p>Parkeringspladsen er til ca. max 10 biler – bag en tyk- og høj hæk, der ikke er muligt at kigge igennem.</p> <p>Vi tænker ikke, at trafikstøjen vil blive højere end den er i dag, fra de 2 omkringliggende veje.</p>	
<p>Oftere græsslåning ved vedligeholdelse af baneforløbet, betyder meget mere støj for naboer/parcelhusene.</p>	<p>Der bliver kun slået græs på banerne (hvilket deri dag også gøres på hele marken et par gange om året).</p> <p>Ja, det er korrekt, at der vil blive slået græs oftere end i dag på baneforløbet. Men ikke mere, end det der i dag ellers bliver slået af græs på de</p>	<p>Der stilles krav om hvornår det må gøres, så det generer mindst muligt.</p>

	<p>tilstødende matrikler (naboer/parcelhuskvarter), der støder op til matriklen.</p> <p>Det må være forventeligt, at der vil være "støj" fra evt. landbrugsmaskiner "ude på landet".</p>	
<p>Fodboldgolfbane lige op til heget ind til kirkegården, hvor man nyder stilheden og den pragtfulde udsigt. Og hvor det forventes at der er stilhed ved arrangementer, som bl.a. ved begravelser, bisættelser med flere.</p>	<p>Respekt for kirken og dens område.</p> <p>Vi vil gøre alt for at reducere støj ved disse arrangementer. Vi er i dialog med både kirken. Menighedsrådet, samt Haderslev Stift, om bedst mulig tiltag herfor.</p>	
<p>Støj fra banen året rundt i tidsrummet 9 - 18 vil påvirke både dyrelivet, beboerne og området i helhed.</p>	<p>Der vil ikke være åbnet året rundt.</p> <p>Det er en udpræget sommeraktivitet.</p>	<p>Der stilles vilkår om: At banen kun er åben mellem 1 april til 1 oktober og med en åbningstid fra kl. 9.00 til kl. 17.00</p>
<p>Vedligehold af banen udenfor åbningstiderne</p>		<p>Der stilles krav til i hvilket tidsrum græsset må slås: At vedligehold af banen/græsslåning kun forgår på hverdage mellem 8.00 - 17.00</p>

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering
Værditab på naboejendomme		
<p>Er bekymret for at fodboldgolfsbanen vil påvirke vores huspris negativt.</p> <p>Herlighedsværdien forsvinder, og vores ejendom vil uvilkårligt falde kraftig i værdi.</p>		<p>Eventuel værdiforringelse af omkringliggende ejendomme er ikke et hensyn, som kommunen lovligt kan inddrage i helhedsvurderingen af projektet.</p>
<p>Lokale ejendomsmægler vurderer tab ved salg.</p>	<p>Vi har undersøgt hos ejendomsmæglere, om dette evt. vil have en negativ indflydelse på huspriserne i området – men her er tilkendegivelserne, at det enten vil være status quo, eller ligefrem øge værdien.</p>	
<p>Er vi berettiget til erstatning eller kompensation?</p>		