

18. april 2024 - Sagsnr. 23/21890 - Løbenr. 59821/24

Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af enfamiliehus på Persillevej 8, 6051 Almind

Kolding Kommune har den 7. marts 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og garage. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver desuden dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af nyt enfamiliehus på 192 m² og garage på 70 m² på ejendommen matr.nr. 12b Dons By, Almind beliggende Persillevej 8, 6051 Almind, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven til udhusene.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den eksisterende bolig nedlægges og fjernes senest 1 år efter at den nye er ibrugtaget.

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.

Afgørelsen offentliggøres den 18. april 2024 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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

Klage

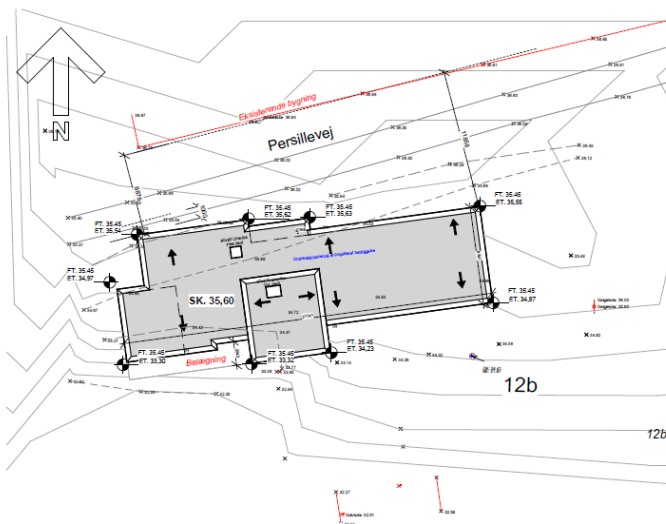
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 16. maj 2024 påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra åbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 16. maj 2023 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

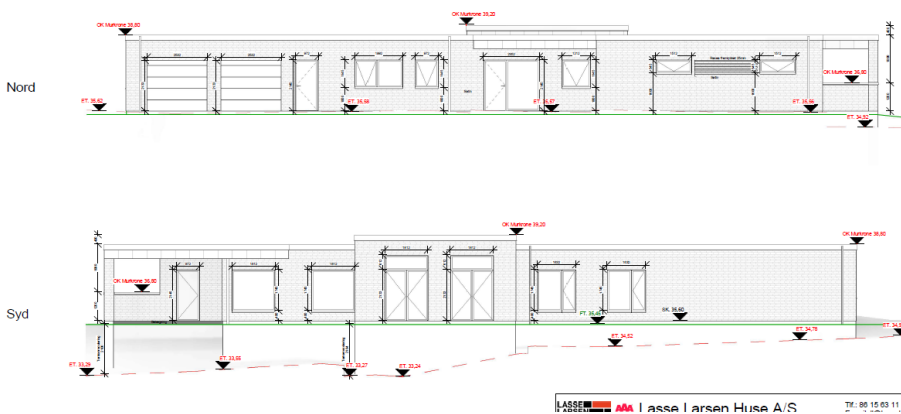
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

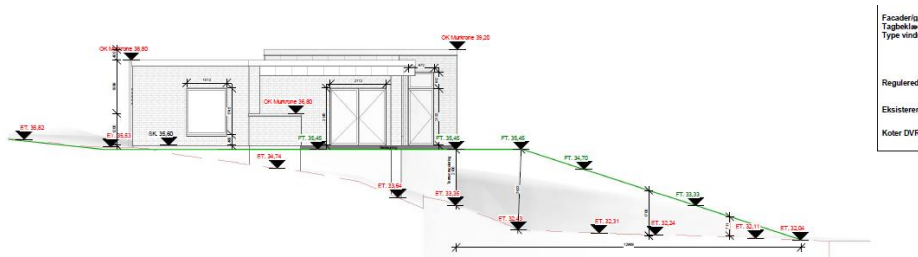
Der er ansøgt om at opføre ny etplans bolig på 192 m², med indbygget garage på 70 m² samt overdækkede arealer på i alt 35 m², som erstatning for eksisterende bolig, der nedrives. Boligen vil fremstå med murede ydervægge og med fladt tag i tagpap.



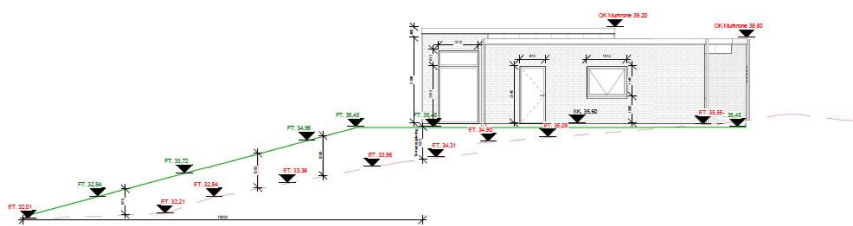
Boligen placerer sig langs med bakken parallelt med Persillevej.



Ved boligens sydvestlige hjørne terrænreguleres, så boligen kan ligge sig op ad bakken.

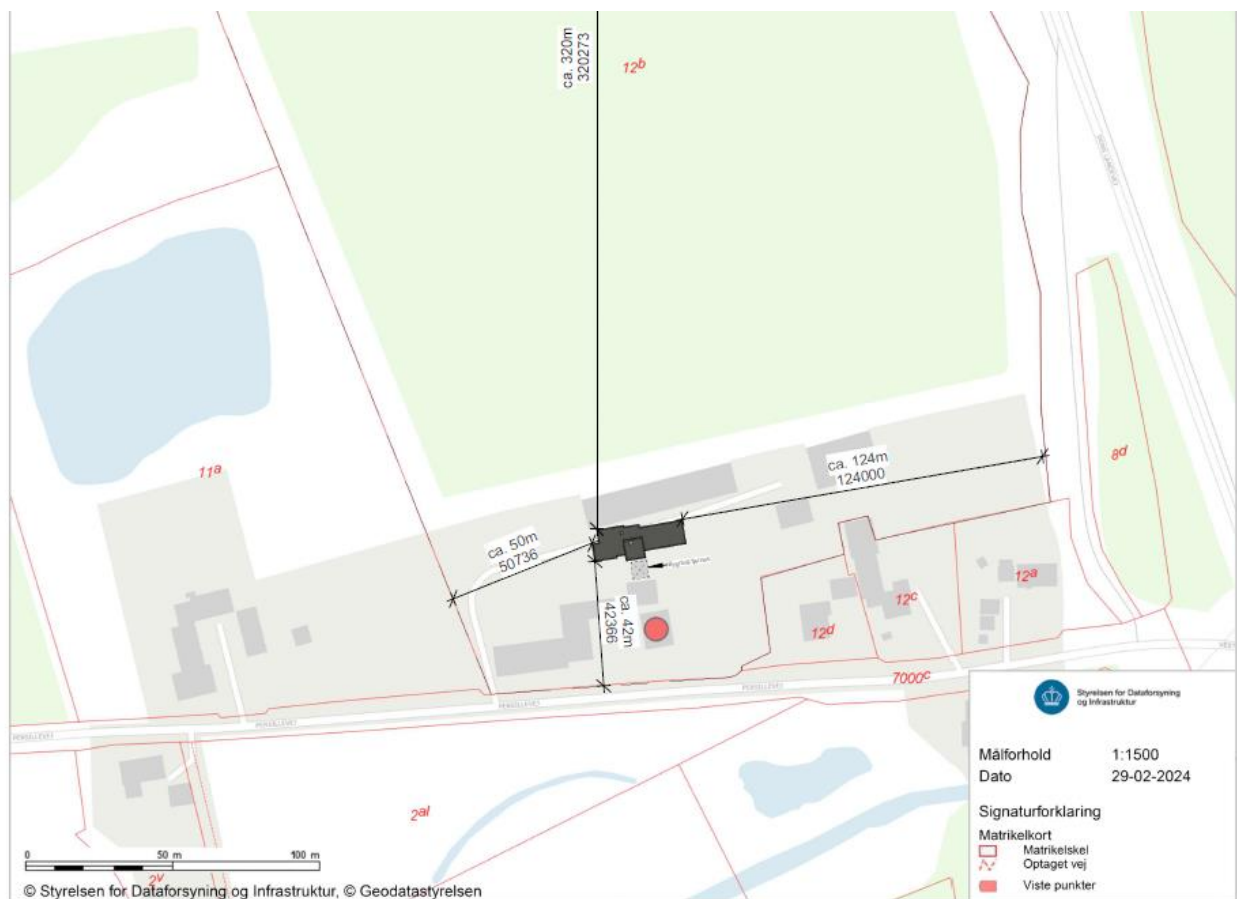


Vest



Øst

Terrænet ved det sydvestlige hjørne reguleres over en afstand på 11 meter fra boligen og mod vejen.



Boligens placering på grunden.

Ejendommen har en samlet størrelse på 11 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen 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.
- Skovrejsningsområder. Disse områder skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning.
- 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.
- 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Almind Å. 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.

Landskabsområde 8 – Vester Nebel Sø- og Dallandskab

Arealet er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Vester Nebel Dal- og Sølandskab. I det meste af området er landskabet vurderet særligt karakteristisk, og store dele er desuden vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi og være i god landskabstilstand. Derfor er målsætningen i hele denne del af området at beskytte landskabskarakteren. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i landskabet bør lægges særlig vægt på at understøtte eller forstærke de bærende landskabstræk og værne om de — Side 5 landskabelige oplevelsesværdier. Der bør således ikke ske ændringer, der er i strid med disse beskyttelseshensyn.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der meddeles tilladelse byggeri, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at boligen placeres i tilknytning til anden bebyggelse på grunden og i nærheden af den eksisterende bolig, der nedrives.

Der er ligeledes lagt vægt på, at boligen ligger sig ind i landskabet og opføres i materialer, som er tilpasset omgivelserne. Boligen vil derfor ikke fremgå mere markant eller større end den eksisterende bolig på grunden. Boligen vil derfor ikke have negativ effekt på landskabet.

Der er lagt vægt på, at åens betydning som landskabselement ikke forringes, idet der er knap 150 meter fra åen til det ansøgte samt en vej og bebyggelse mellem det ansøgte og åen.

Der er i vurderingen også lagt vægt på at, der ved opførelsen af boligen, fjernes en del ældre lade/stald bygninger, så den samlede bygningsmasse på grunden bliver væsentlig mindre.

Med det anførte fjernelsesvilkår vurderes det ansøgte i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer, de landskabsmæssige hensyn samt hensynet til naturbeskyttelsesloven.

Der er foretaget naboorientering. Der er ikke kommet nogen bemærkninger i den forbindelse.

Energinet er blevet hørt, idet det ansøgte ligger inden for observationszonen på 400 meter for gasledninger. De har ingen bemærkninger til det ansøgte.

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.

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område, Egtved Ådal (SAC238). 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.

Bilag IV-arter

Der er kortlagt bilag IV-dyrearter i umiddelbar nærhed af projektområdet. Der er registreret flere arter af flagermus inden for en radius på 1 km fra projektområdet. Der er bl.a. registreret skimmelflagermus, trolldflagermus, brunflagermus, sydflagermus, vandflagermus, dværgflagermus, damflagermus m.fl. i og omkring Dons Nørresø. Fælles for arterne af flagermus er, at de alle er fredede på individniveau. Dette vil sige, at man hverken må forstyrre eller skade individuelle flagermus, kolonier eller deres leve- og fourageringssteder. Afhængigt af arten inkluderer egnede levesteder ældre træer, træer med hulheder, bygninger i nærheden af ledelinjer m.v. Ledelinjer kan være levende hegn, skovområder, bygninger og lignende. Det er naturteamets vurdering, at der er flere potentielle leve- og fourageringssteder for flagermus inden for projektområdet – både træer og bygninger, der ønskes nedrevet. Såfremt der skal fældes træer ifm. opførelsen af den nye bolig, skal ansøger være opmærksom på at sikre sig, at disse træer ikke udgør levested for flagermus. Hvis der er flagermus i træerne, skal ansøger kontakte Miljøstyrelsens vildtkonsulent med henblik på udslusning af flagermus inden fældning af træerne.

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. S2024-1341. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Anna Kristine Dyhr Hvejsel
Landzone- og byggesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@friluftstraadet.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 – planlov og naturbeskyttelseslov

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet (afgørelser efter planloven) eller Miljø- og Fødevareklagenævnet (afgørelser efter naturbeskyttelsesloven).

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 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.