

30. juni 2025 - Sagsnr. 25/510 - Løbenr. 24571/25

Landzonetilladelse til indretning af butik på Esbjergvej 101, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 23. januar 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til indretning af butik. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til indretning af butik på ca. 200 m² på ejendommen matr.nr. 2a Harte By, Harte beliggende Esbjergvej 101, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 30. juni 2025 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 28. juli 2025, 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

Der er ansøgt om at ændre anvendelse af en del af en bygning fra kontor til butik. Butikken er ca. 187 m², samt 26 m² fællesareal og indrettes i den østlige længe af en større kontorejendom. Butikken forhandler gaver og forkælelse, blandt andet tøj, design, plejeprodukter og madvarer og sælger især via sociale medier og afhentning. Butikken har åbent onsdag-fredag 11.00-17.30 samt lørdag 11.00-14.00. Derudover afholdes events, f.eks. modeshow ca. 6 gange om året. Parkering løses på egen grund.



Luffoto 2024. Den ansøgte butik indrettes i stueetagen af den østlige længe, markeret med gul. Ikke målfast.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 1,8 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for:

- Støjkonsekvenszoner (motorvej) 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.

Øvrige forhold og hensyn:

- Elnet-luftledning – opmærksomhedszone 100 meter.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Bramdrup By- og Skovlandskab. I hele hovedkarakterområdet bør landskabskarakteren vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk uden særlige oplevelsesværdier. Målsætningen betyder, at ændringer i området bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde den skovprægede karakter, der hjælper til at indpasse byen og de lange byrande i landskabsbilledet.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte kan tillades.

Der lægges særlig vægt på det ansøgte størrelse, samt at det indrettes i eksisterende bygninger. Der lægges også vægt på, at der ikke er landskabelige, naturmæssige eller miljømæssige modhensyn, samt at parkering kan løses tilfredsstillende på ejendommen.

Det har indgået i vurderingen, at det ansøgte ville kunne indrettes uden krav om landzonetilladelse efter planlovens § 37, stk. 2, hvis ikke ejendommen lå inden for støjkonsekvenszonen (motorvej). Det ansøgte vurderes på baggrund af dets karakter, afstand fra motorvejen og placering i eksisterende bygninger ikke at være i konflikt med kommuneplanens udpegning af støjkonsekvensområde.

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. 6,7 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120). 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.

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.

Det ansøgte kræver byggetilladelse af Byggesag, Nytorv 11, 6000 Kolding. Du skal selv indsende ansøgning om byggetilladelse. Se mere på <http://www.kolding.dk/borger/bolig-byggeri-og-flytning/byggeri>.

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@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

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.