

19. september 2025 - Sagsnr. 25/14729 - Løbenr. 145173/25

Landzonetilladelse til opførelse af anneks på Gl. Skamlingvej 11, 6093 Sjølund

—
Kolding Kommune har den 2. juli 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af anneks. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af anneks på 49 m² på ejendommen matr.nr. 48 Grønninghoved By, Vejstrup beliggende Gl. Skamlingvej 11, 6093 Sjølund, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 19. september 2025 på <https://www.kolding.dk/borger/hoeringer-og-afgoerelser>

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 17. oktober 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 opføre et anneks på 49 m². Annekset er indrettet med et hobbyrum og et værelse og skal benyttes som supplement til eksisterende bolig med mulighed for overnattende gæster. Annekset skal beklædes med træ i mørke nuancer. Taget har ensidig taghældning, og beklædes med tagpap.

.

Bygningen placeres inden for haveafgrænsningen ca. 29 meter syd for den primære bolig. Annekset påtænkes bygget, så det følger terrænen, således at det falder naturligt ind på grunden og byggefeltet. Ansøger oplyser, at grunden er proportionalt meget aflang og kuperet og at næsten halvdelen af grunden på langs er en skrænt. Dette betyder, at den ønskede placering er den eneste reelle mulige placering. Således at udgås at fælde træer, grave ind i skrænten og hvor byggeriet kan overholde gældende regler for afstande til skel.

Der er på ejendommen registreret et enfamiliehus på 148 m² (jf. BBR), en carport på 40 m² (jf. BBR) og et udhus på 30 m² (jf. BBR). Derudover har tidligere stået et udhus på 6 m² (jf. BBR) på stedet, hvor annekset ønskes placeret.



Situationsplan med placering af anneks, jf. ansøgningen

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som overdrev. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Skamlingsbanken. På hele Skamlingsbanken fremstår landskabet særligt karakteristisk og i god tilstand, og især den centrale og østlige del af landskabet vurderes at have særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes i hele området.

Beskyttelsesmålsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i området, der i høj grad understøtter eller styrker landskabets karakter. Der bør særligt lægges vægt på at bevare eller styrke landskabets rumlige og visuelle kvaliteter, der er helt særlige for området. Disse knytter sig især til landskabets geologi, skove, overdrev, kulturhistorie og udsigter.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til annekset på den ansøgte placering.

Der er lagt særligt vægt på, anneksets begrænsede størrelse samt højde i forhold til ejendommens primære bolig, samt at det ansøgte er indpasset i det skrånende terræn, både i placering og farver/materialer.

Der lægges også vægt på, at det ansøgte, ikke har karakter af en selvstændig boligenhed, skal anvendes til privat formål til ejendommens bolig og derfor ikke vurderes at medføre en intensivering i anvendelsen af ejendommen.

På trods af den ønskede placering ca. 29 meter fra enfamiliehuset vurderes placeringen at kunne tillades, på grund af grundens særlige udformning og terrænforhold.

Der lægges ligeledes vægt på, at det ansøgte på grund af dets størrelse, karakter og placering ikke er i konflikt med kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, økologiske forbindelser og kulturmiljø.

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. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). 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.

Flagermus

Der er registreret flere arter af flagermus hhv. 370 m nordøst og 680 m vest for projektområdet. Alle arter af flagermus er beskyttede, og man må derfor ikke påvirke deres levesteder eller arterne. Flagermus benytter sig af ledelinjer i landskabet, herunder levende hegn, skove, bygninger m.v., til at finde vej og fouragere. Flagermustræer, hvor kolonier slår sig ned, er oftest karakteriserede ved at være ældre eller have sprækker, revner, huller eller andre hulheder, som de kan gemme sig i.

Annekset ønskes opført i et område, der vurderes at være en potentiel ledelinje eller levested for flagermus. Hvis der i forbindelse med projektet skal fældes træer, skal ansøger derfor sørge for at undersøge for forekomsten af flagermus i træerne inden fældning. Hvis der findes flagermus, skal ansøger tage kontakt til den lokale vildtkonsulent vedrørende afværgeforanstaltninger, så ingen flagermus eller deres levesteder påvirkes af projektet.

Løvfrø

Der er registreret løvfrø flere steder i nærområdet, tættest på cirka 280 m sydvest for projektområdet. Da der ikke er nogen vandhuller på den ansøgte matrikel, vurderes projektet ikke at have en potentielt negativ påvirkning på arten.

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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2025-3751. 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

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.

Spiras

Lars Schmidt

las@spiras.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.