

23. april 2025 - Sagsnr. 25/7927 - Løbenr. 66855/25

Landzonetilladelse til indretning af anneks i udhus på Hovedgaden 48, 6064 Jordrup

—

Venlig hilsen

Kolding Kommune har den 1. april 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til indretning af anneks i eksisterende udhus. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til indretning af anneks i eksisterende udhus på ejendommen matr.nr. 7f Egholt By, Lejrskov beliggende Hovedgaden 48, 6064 Jordrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 23. april 2025 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

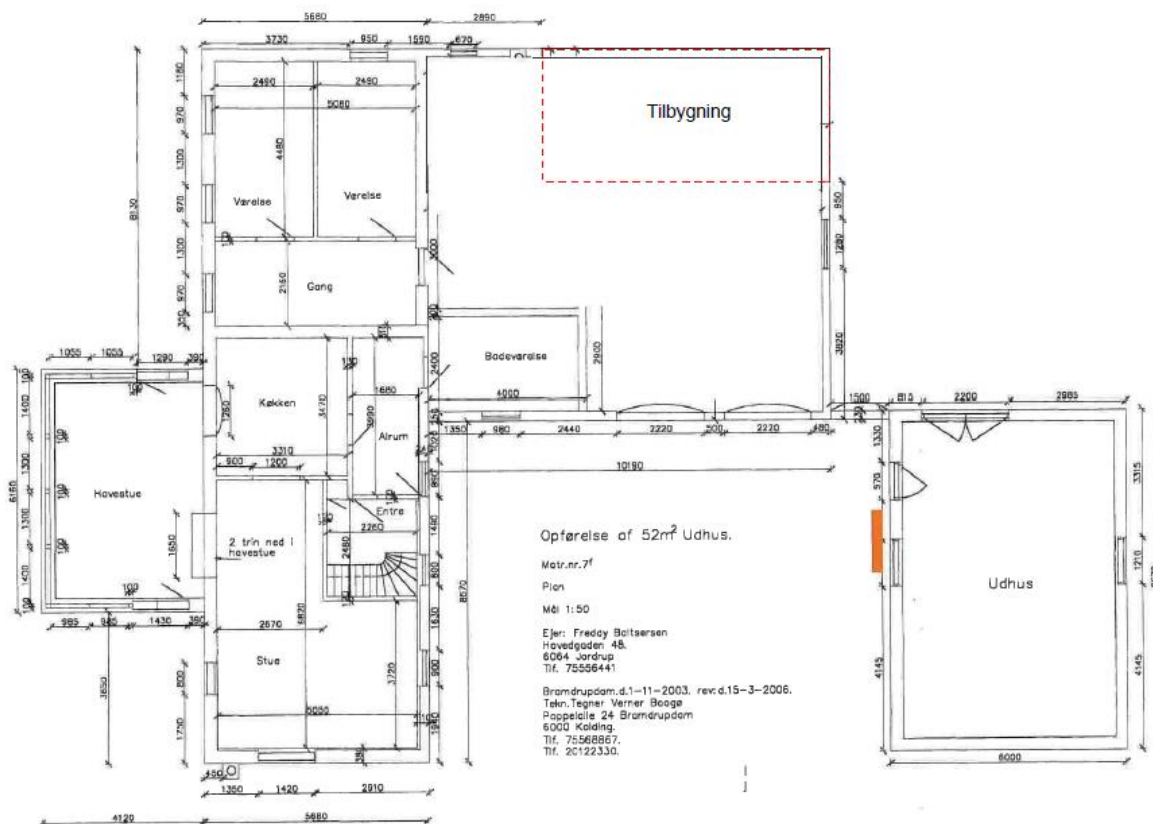
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 21. maj 2025, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

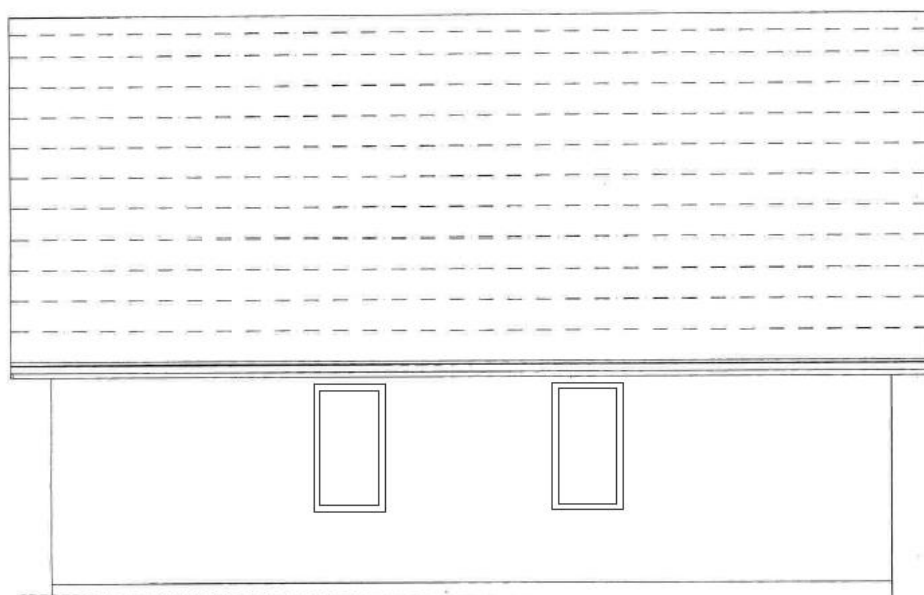
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er ansøgt om at indrette anneks i eksisterende udhus, som kan bruges til lejlighedsvis overnatning. Udhuset som ombygges er på 52 m² og der ændres ikke på den udvendige rammer på bygningen.



Markeret som "udhus" her over, ombygges til anneks.



Facade mod nord.

Udhus 52m²

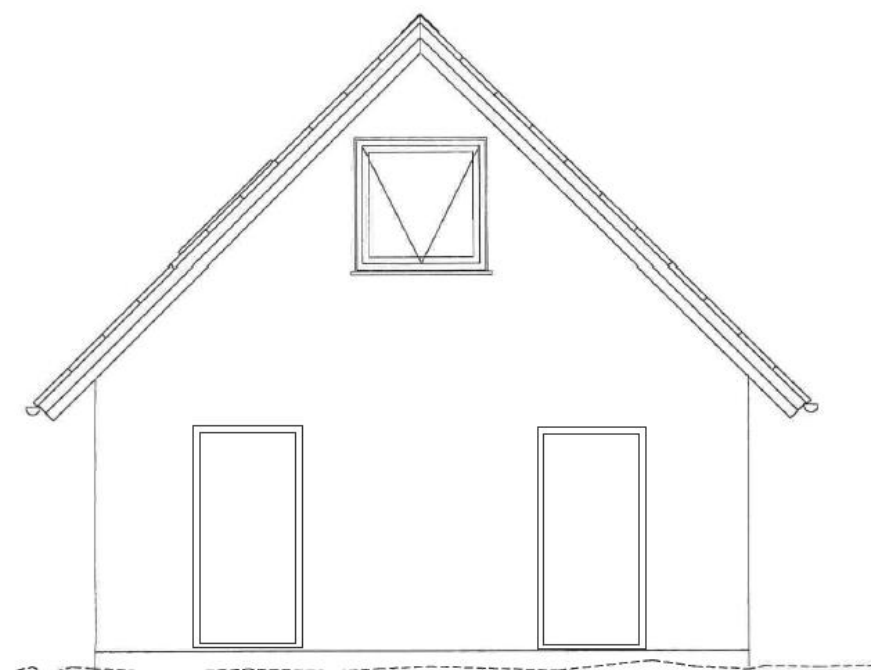
Metr.nr. 7f.

Mål 1:50

Ejer: Freddy Baltersen.
Hovedgaden 48,
6064 Jordrup.
Tlf. [redacted]

Brændrupdam d.:15-3-2006.
Tekn.Tegner: Verner Booge
Poppelalle 24 Brændrupdam
6000 Kolding.
Tlf. [redacted].
Tlf. [redacted].

Facaden mod nord på bygningen som omdannes til anneks.



Gavle mod Øst.

Gavlen mod øst på bygningen som omdannes til anneks.

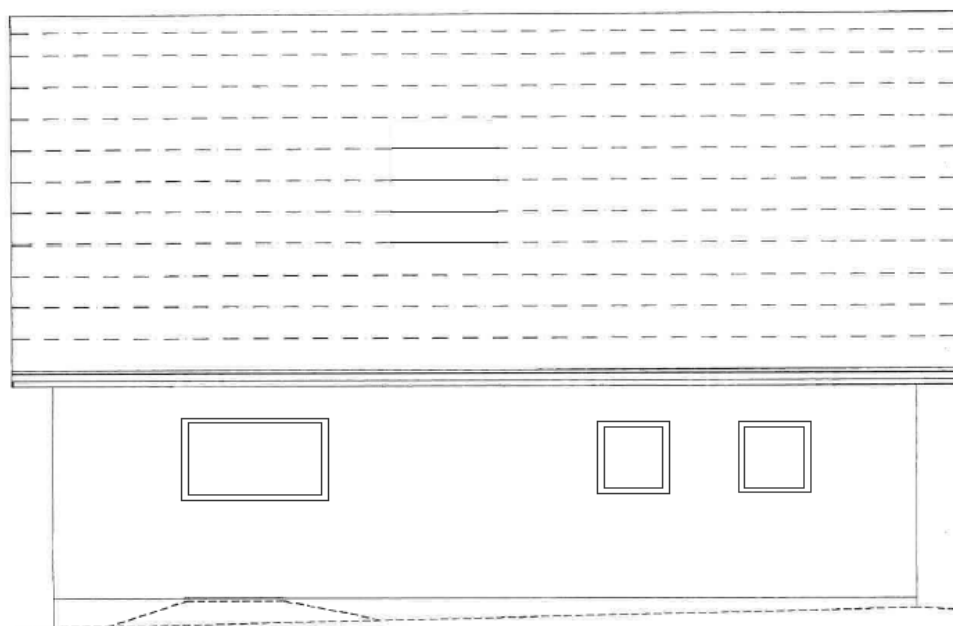
Udhus 52m².

Matr.nr. 7f.

Mål 1:100.

Ejer: Freddy Baltersen.
Hovedgaden 48.
6064 Jordrup.
Tlf. [redacted]

Bramdrupdam d.15-3-2006.
Tekn.Tegner Verner Booge
Poppelalle 24 Bramdrupdam
6000 Kolding.
Tlf. [redacted]
Tlf. [redacted]



Facade mod syd.

Facaden mod syd på bygningen som omdannes til anneks.

Udhus 52m².

Matr.nr. 7f.

Mål 1:50

Ejer: Freddy Baltersen.
Hovedgaden 48.
6064 Jordrup.
Tlf. [redacted]

Bramdrupdam d. 15-3-2006.
Tekn.Tegner Verner Booge
Poppelalle 24 Bramdrupdam
6000 Kolding.
Tlf. [redacted]
Tlf. [redacted]



Udhus 52m².

Matr.nr. 7f.

Mål 1:100.

Ejer: Freddy Boltersen.
Hovedgaden 48.
6064 Jordrup.
Tlf. [redacted]

Bramdrupdam d.15-3-2006.
Tekn.Tegner Verner Booge
Poppelalle 24 Bramdrupdam
6000 Kolding.
Tlf. [redacted]

Gavl mod vest på den bygning som omdannes til anneks.

Ejendommen har en samlet størrelse på 1,3 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- 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.
- 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.
- Oversvømmelse og erosion. I disse områder må ændret arealanvendelse m.v. kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

Landskabsområde 9 – Jordrup Landbrugslandskab

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Jordrup Landbrugslandskab. I denne del af området bør landskabskarakteren vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk og uden særlige oplevelsesværdier. Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde strukturen af hegn og diger, at værne om landsbyernes struktur i landskabet samt at være opmærksom på de visuelle relationer på tværs af landskabet, der kan blive påvirket af ændringer i arealanvendelsen, byggeri eller anlæg.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at eksisterende udhus kan indrettes til anneks, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at annekset indrettes i eksisterende bebyggelse, som ligger i tilknytning til boligen.

Der er ligeledes lagt særlig vægt på det ansøgte størrelse, osamt at indretning af annekset underordner sig den eksisterende bolig og ikke har karakter af en selvstændig boligenhed.

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. 7,7 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.

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.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Alle arter af flagermus er beskyttede dyrearter og deres yngle- og rasteområder må ikke ødelægges. Hvis der opdages flagermus i træer eller gamle bygninger, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning, for eksempel i form af udslusning.

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. S2025-1920. 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

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.