

25. april 2025 - Sagsnr. 25/4235 - Løbenr. 56103/25

Landzonetilladelse til opførelse af fritidsbolig og overdækning på Moshusevej 29, 6092 Sdr. Stenderup

—
Kolding Kommune har den 18. februar 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af fritidsbolig på 81 m² og overdækning på 20 m². Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af fritidsbolig på og overdækning på ejendommen matr.nr. 6d og 6e Varmark By, Sdr. Stenderup beliggende adresse, Moshusevej 29, 6092 Sdr. Stenderup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 25. 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.

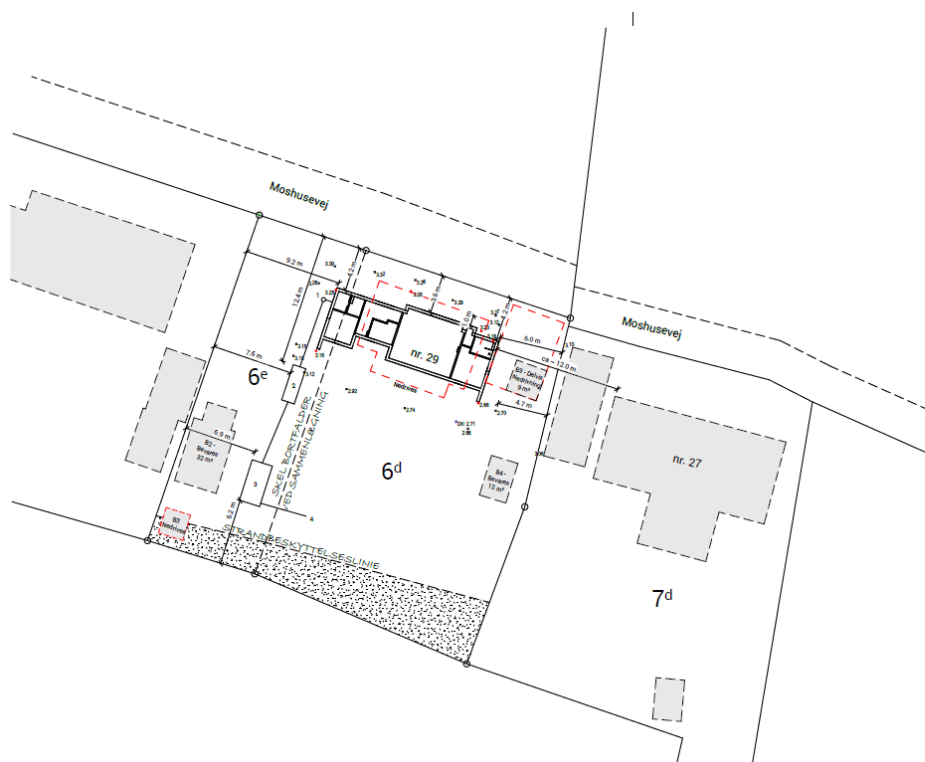
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 23. 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 opføre en ny fritidsbolig på samme placering som eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen er på 81 m². I forbindelse med boligen opføres et overdækket areal på 24 m². Ydervæggene vil fremstå med træbeklædning og taget i cementsten.



Projektfinformation:

Matr. nr.: 6^d + 6^e
Ejerlav: Varmark By, Sdr. Stenderup, 6092
Kommune: Kolding
Matr. Areal: 690 m² + 345 m²
Nybyg: 81 m²
Overdækket: 20 m²
Ex. Bygning 2: 32 m²
Ex. B3 delvis nedriv.: 9 m²
Ex. Bygning 4: 12 m²
Belyggelses-%: 10 %
((81+20+32+9+12-50) / 1035 * 100)

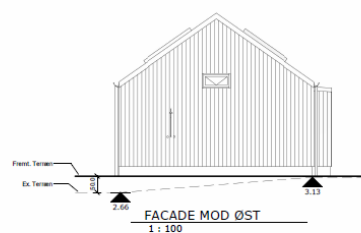
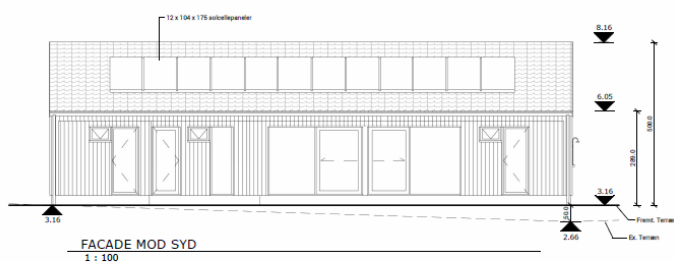
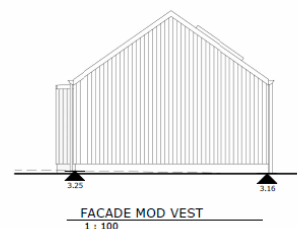
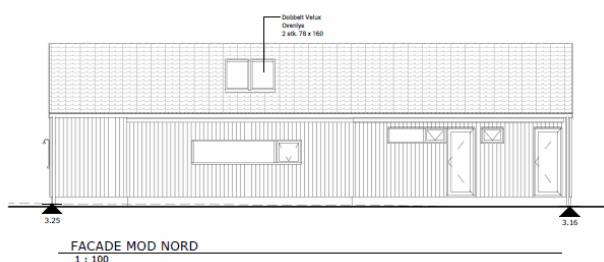
Kloakbeskrivelse:

1. ø315 mm PVC gennemløbsbrønd
 2. 4000 L bundfældningstank med pumpe
 3. Beplantet filteranlæg 8 m² - 2 cm over terræn
 4. Udsives i faskiner - omfang iht. producent.
- Tagvand udledes på terræn
Indv. og udv. spildevandsledninger
udføres af ø110 mm PVC med min. 20 ‰

Afsætning:

Huset afsættes af att. landmåler
Huset afsættes iht. én langside af maksimal højde for
ydervæg langs mindst én langside er 3,0 m.
kt. 3,16 + 3 m = kt. 6,16

Fritidsboligen placeres samme sted som den eksisterende.



Facaderne på det ansøgte projekt, fremstår i træbeklædning og betonsten på taget.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 0,1 ha og er ikke 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.
- Kystnærhedszonen. I denne zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg.
- 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.
- Kystnærhedszonen. I denne zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg.
- 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.

Landskabsområde 11 – Stenderup Halvø

Ejendommen er ifølge kommunens landskabsanalyse beliggende på Stenderup halvø - Det kystorienterede landskab. Langs den østvendte kyst samt fra den sydlige halvdel af området er der en betydelig visuel relation på tværs af landskabet mod kysten og på tværs af Lillebælt. Her er målsætningen at værne om udsigterne og bevare særlige udsigtsmuligheder. Målsætningen betyder, at udsigterne og relationen til kysten her vurderes at være centrale for landskabets karakter og oplevelsen af landskabet. Der bør lægges vægt på, at der ikke sker ændringer i og omkring området, der begrænser eller forringer særlige udsigter eller udsigtsmuligheder.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til fritidsboligen og overdækningen, som ansøgt.

Der er i vurderingen lagt vægt på at et fritidshus på 81 m² med 24 m² overdækket areal, kan godkendes, henset at størrelsen på sammenlagt 105 m² er sædvanligt for den lille klynge af fritidsboliger ved Moshusevej.

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

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. 10 meter fra nærmeste Natura 2000-område, Lillebælt (SAC96). 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.

Inden arbejdet påbegyndes, skal der være givet en 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

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.