

19. maj 2025 - Sagsnr. 25/9285 - Løbenr. 81538/25

## Landzonetilladelse til ændret anvendelse af maskinhus til ridehal på Søbjergvej 2, 6580 Vamdrup

Kolding Kommune har den 23. april 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til at ændre anvendelse af maskinhus til ridehal. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse af maskinhus (Bygn. 7, jf. BBR) til ridehal på ejendommen matr.nr. 7s Hjarup By, Hjarup beliggende Søbjergvej 2, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 19. maj 2025 på [www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer](http://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 16. juni 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 eksisterende maskinhus på 932 m<sup>2</sup> (Bygn. 7, jf. BBR) til ridehal. Ansøger oplyser, at de på ejendomme for nyligt har fået tilladelse til at indrette stald til hestepension i bygning 5 jf. BBR på ejendommen.

Ansøger oplyser, at idet hestepensionen drives med erhvervsmæssigt formål, er det derfor en forudsætning, at der er en hal at ride i. Hallen har før været brugt som maskin- og lagerhal, men eftersom der ikke længere drives landbrug på ejendommen, er der ikke længere behov for den mængde plads, som tidligere har været tilfældet.

Ansøger oplyser derudover, at der derfor ikke bliver nødvendigt at tilbygge eller lave nye bygninger for at imødegå ny pladmangel til den landbrugsmæssige drift af ejendommen. Ansøger oplyser desuden, at ændringen af maskinhuset til ridehal alene vil ske ved, at der skal isættes porte for lettere adgangsforhold samt af hensyn til brandsikkerhed. Derudover benyttes rent sand ovenpå betongulvet i hallen.

Grundvandsteamet oplyser, at idet bygningen er placeret inden for OSD, grundvandsdannende opland og indvindingsoplandet til Forbundsvandværket anbefales det, at sandet på et senere tidspunkt ikke udskiftes med f.eks. gummigranulat eller andre produkter, der kan indeholde miljøfremmede stoffer.



*Luftfoto med angivelse af maskinhuset, der ændrer anvendelse til ridehal, jf. ansøgningen.*

Ejendommen har en samlet størrelse på 6,2 ha og er 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.
- 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.

Naturbeskyttelsesloven:

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

Øvrige forhold og hensyn:

- Beskyttelseslinje Kolding Lufthavn (tinglyst servitut). Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Lufthavn orienteres.
- Forbud mod søer og vådområder i forhold til Kolding Lufthavn.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende. Hjarup Bæk Ådal. Dalen omkring Hjarup Bæk har en særlig oplevelsesværdi, der knytter sig til oplevelsen af dalens terræn, natur og visuelle karakter, samt til relationen til landskabet mod vest omkring Søgård Sø. Derfor bør landskabets karakter beskyttes.

Beskyttelsesmålsætning knytter sig især til at opretholde dalens naturprægede karakter, samt en overvejende lysåben karakter der fortsat gør det muligt at opleve landskabets terræn samt udsigter på langs og på tværs af dalen. Desuden er det væsentligt at opretholde en landskabelig sammenhæng til landskabet omkring Søgård Sø.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan tillades at ændret anvendelse af maskinhus til ridehal, som ansøgt....

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det drejer sig om en eksisterende overflødiggjort landbrugsbygning, samt at der ikke skal ske væsentligt om- og tilbygning af bygningen. Der lægges i vurderingen af den overflødiggjorte bygning særligt vægt på, at der fortsat er en betydelig mængde bygninger, der er egnet som driftsbygninger til evt. landbrugsmæssig drift af ejendommen.

Det har indgået i vurderingen, at der allerede er en lovligt etableret hestepension på ejendommen.

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.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet.

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. 2,6 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.

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. S2025-9285. 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](mailto:dnkolding-sager@dn.dk)

Kolding Idrætsråd

Claus Warming

[clwa@clauswarming.dk](mailto:clwa@clauswarming.dk)

Friluftsrådet Kolding

[kolding@friluftstraadet.dk](mailto:kolding@friluftstraadet.dk)

Friluftsrådet Lokalråd

[lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.dk).

Kolding Herreds Landbrugsforening

Lars Schmidt

[las@khl.dk](mailto:las@khl.dk)

BlueKolding

[kontakt@bluekolding.dk](mailto:kontakt@bluekolding.dk)

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev

[planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Museum Kolding

[museum@museumkolding.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](mailto: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](http://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.