

17. december 2025 - Sagsnr. 25/25754 - Løbenr. 217819/25

Landzonetilladelse til opførelse af anneks på Vejstruprødvej 37, 6093 Sjølund

Kolding Kommune har den 2. december 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 anneks på ca. 57 m², skur på 10 m² og overdækket areal på ca. 13 m² i alt ca. 77 m² på ejendommen matr.nr. 11d Vejstruprødvej 37, 6093 Sjølund, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 17. december 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

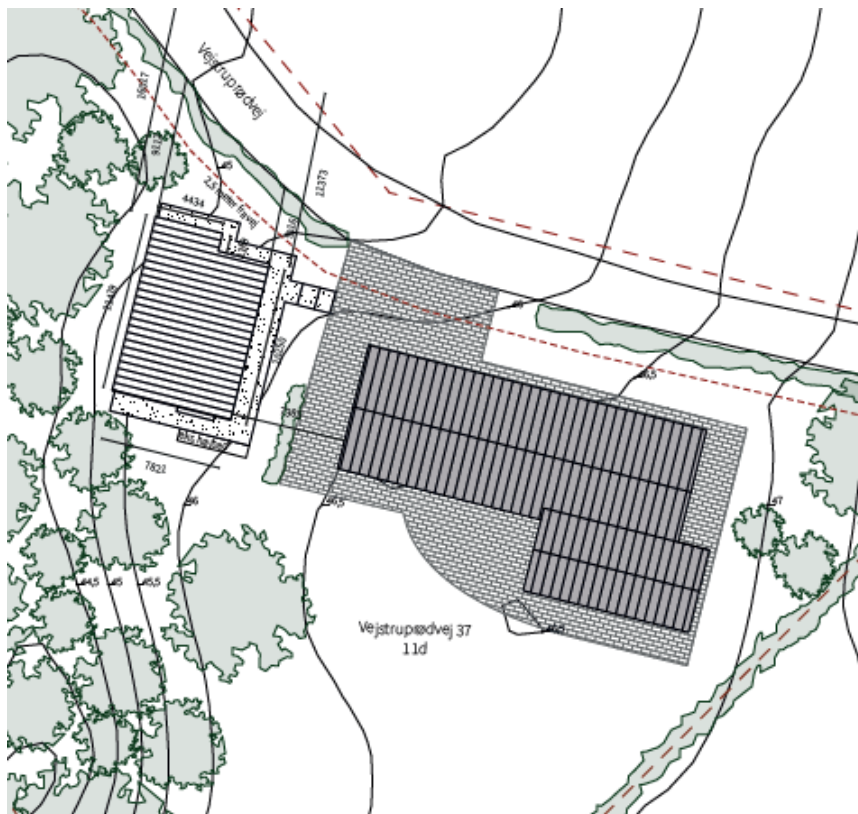
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 14. januar 2026, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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.

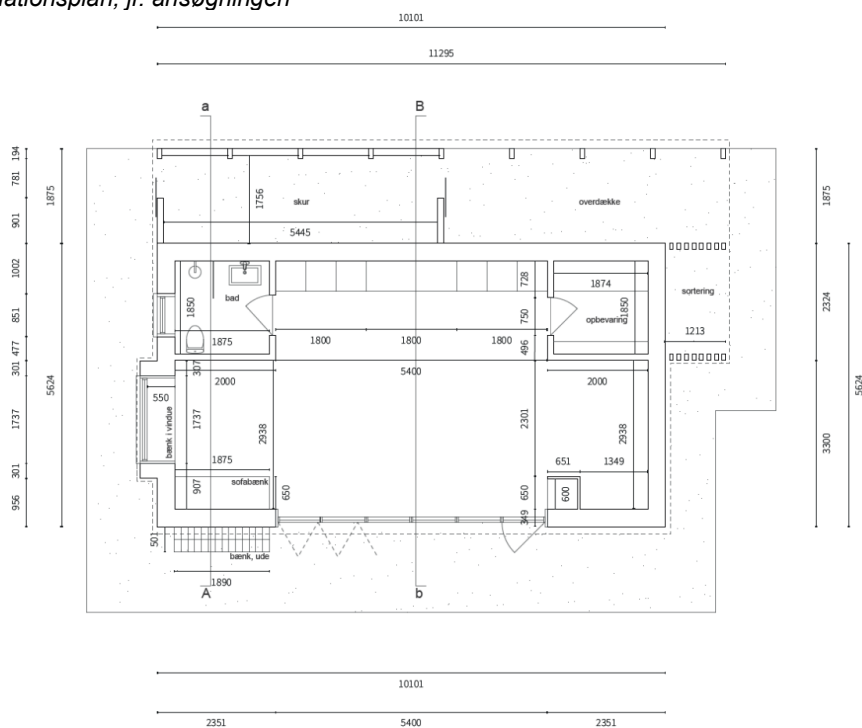
Redegørelse

Der er ansøgt om at opføre et anneks på 56,8 m². Der sammenbygges et skur på 10 m² og et overdækket areal på 12,5 m² på anneksset. Anneksset opføres i samme type sten som boligen og med sort tagpap. Vinduer vil fremstå i mørkt træ. Taget fra anneksset forlænges og fungerer således som tag for overdækningen og skuret, som opføres med trævægge. Anneksset opføres med et stort glasparti mod boligen mod øst og et mindre vinduesbånd øverst. Bygningens højde bliver på max på 5 meter.

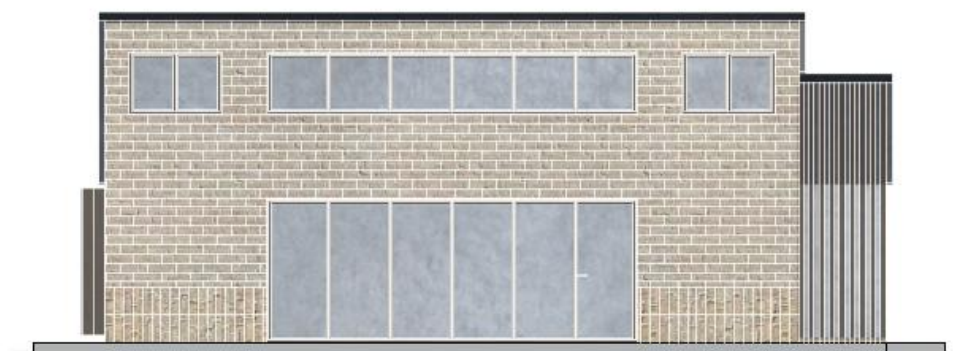
Annekset skal anvendes som et ekstra opholdsrum i tilknytning til den eksisterende bolig, til gæster, hobbyrum og rekreative formål.



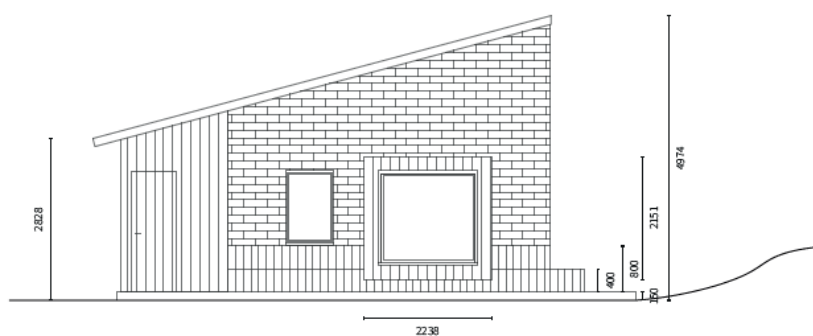
Situationsplan, jf. ansøgningen



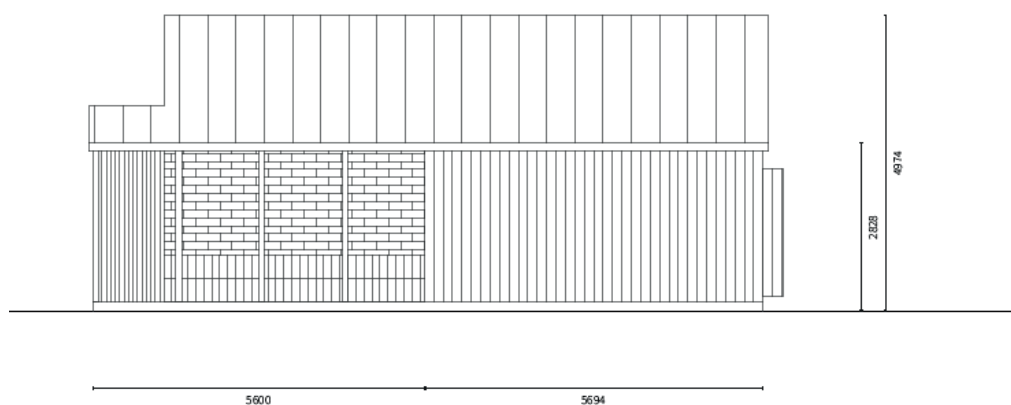
Plantegegning, jf. ansøgningen



Facade mod øst og huset, 1:100



Facade mod syd, 1:100



Facade mod vest, 1:100

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,3 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Landskabsområde 15 – Christiansfeld Landbrugslandskab

Det ansøgte ligger i Christiansfeld Landbrugslandskab. Landskabets terræn er overvejende jævnt, men flere steder er små dalstrukturer præget ned i terrænet og skaber lokalt et mere varieret terræn. Sydøst for Christiansfeld rejser terrænet sig i markante bakker, der ligeledes bidrager til et varieret terræn.

Landskabet er et landbrugslandskab, der er præget af store og små marker, der delvist afgrænses af hegn, og en spredt forekomst af små skove. Fordelt i landskabet ligger små landsbyer, der i den nordlige del af området ligger med kort indbyrdes afstand. Uden for landsbyerne ligger gårde og husmandssteder langs vejene og skaber en spredt bebyggelse i landskabet. Centralt i området ligger Christiansfeld.

Både variationerne i terræn og bebyggelse skaber i sammenhæng med en fragmenteret hegnstruktur et sammensat landskab med varierende skala. Særligt mange ustrukturerede linjeelementer som hegn, veje og højspændingstracéer skaber visuelt mange retninger i den vestlige del af landskabsområdet og bidrager til et komplekst udtryk.

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at annekset placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Derudover lægges der vægt på anneksets begrænsede størrelse, samt at det underordner sig den eksisterende bolig både i forhold til størrelse og udtrykket, som adskiller sig fra boligen.

Der lægges også vægt på, at det ansøgte, ikke har karakter af en selvstændig boligenhed. Annekset skal anvendes til privat formål og derfor ikke medfører en intensivering i anvendelsen af 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.

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.

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.

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.