

18. december 2025 - Sagsnr. 25/24545 - Løbenr. 210600/25

Landzonetilladelse til udstykning af ny landbrugsejendom

Kolding Kommune har den 13. november 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning af en ny landbrugsejendom. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af en ny landbrugsejendom med eksisterende bygningssæt på ca. 2,7 ha på matr.nr. 8i Viuf By, Viuf, beliggende Vikkevej 45, 6052 Viuf, som ansøgt.

Ejendommen udstykkes fra landbrugsejendommen matr.nr. 8a m.fl. Viuf By, Viuf, beliggende Hauerballevej 2, 6052 Viuf.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 18. 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 15. januar 2026, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

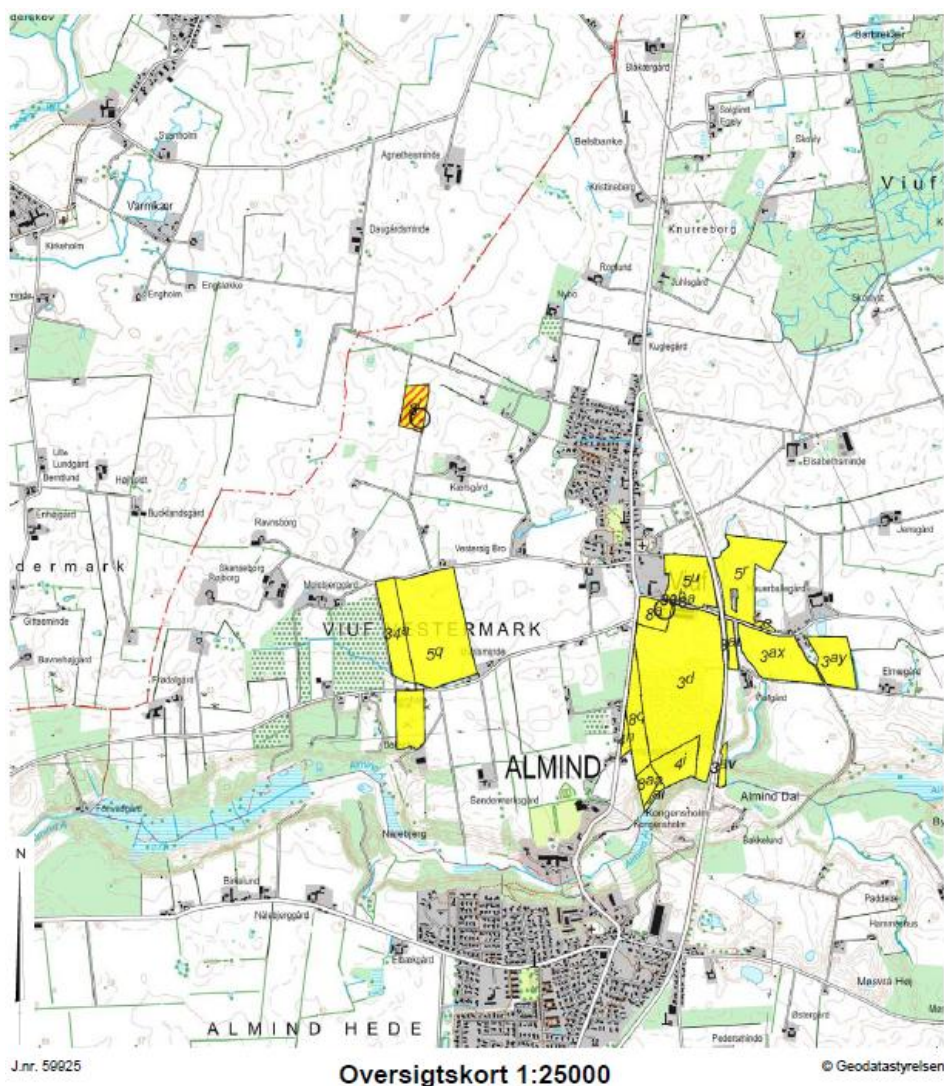
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er ansøgt om at udstykke en ny selvstændig landbrugsejendom på ca. 2,7 ha med de eksisterende bygninger, herunder stuehus på matr.nr. 8i Viuf By, Viuf, beliggende Vikkevej 45, 6052 Viuf. Ansøgningen om udstykning til selvstændig landbrugsejendom er afstedkommet af landbrugsmæssige forhold,

nærmere bestemt mere reel vurdering af evt. forurening og tilhørende tiltag fra de to staldanlæg hver for sig.

Den oprindelige ejendom, matr.nr. 8a m.fl. Viuf By, Viuf beliggende Haurballevej 2, 6052 Viuf er på ca. 98 ha og er omfattet af landbrugspligt. Ejendommen er fuldudbygget med stuehus, udhuse og driftsbygningerne, som bibeholdes ved udstykningen.



Ejendom	Ejer	Areal før	Areal efter
 Matr. nr. 8a m.fl. Viuf By, Viuf Haurballevej 2, 6052 Viuf	Ole Thulstrup Bruhn Aldebertsmindevej 45, 7100 Vejle	98,48ha	96,83ha
 Matr. nr. 8i Viuf By, Viuf Vikkevej 45, 6052 Viuf	Ole Thulstrup Bruhn Aldebertsmindevej 45, 7100 Vejle	0,00ha	2,66ha

 **LAND & PLAN**
Rådgivende landskabsarkitekter

Udfærdiget d. 23. oktober 2025
i anledning af udstykning

Den ansøgte udstykning af en ny landbrugsejendom matr.nr.8i beliggende Vikkevej 45 er vist med skravering på kortet.

Ejendommen (matr.nr 8i) er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.
- 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 kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. I disse områder skal der så vidt muligt undgås ændring af arealanvendelsen og etablering af nye anlæg, hvis det medfører en øget fare for forurening af grundvandet.
- Spildevandsledninger.
- Beskyttede diger (museumsloven § 29a). Der må ikke ske tilstandsændringer af beskyttede diger uden dispensation fra kommunen. Der ligger et dige langs skel i den nordlige del af ejendommen.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Almind-Viuf landbrugslandskab. I hele den øvrige del af hovedkarakterområdet 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 der kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af en ny landbrugsejendom med eksisterende bygningssæt på ca. 2,7 ha, som ansøgt.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land. Praksis for tilladelser til udstykning er således generelt restriktiv for at undgå nye, frit omsættelige ejendomme i det åbne land. Der bør som udgangspunkt meddeles landzonetilladelse til udstykning, hvis formålet er etablering af et landbrug, der kan tillades efter landbrugsloven eller i øvrigt er begrundet i landbrugserhvervet.

Der lægges her konkret vægt på, at der allerede er to bygningssæt, med hver sin passende bolig, udhuse og driftsbygninger, samt eksisterende husdyrbrug ved begge bebyggelsesarealer og derfor vurderes en udstykning ikke at være i konflikt med landzonebestemmelsernes formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse.

Det ansøgte vurderes i øvrigt ikke at være relevant i forhold til de øvrige nævnte udpegninger i kommuneplanen.

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. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Højen Bæk (SAC69). 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 udstykningssag med sag nr. S2025-24301. Udstykningsgruppen 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.