

ansøger

22. maj 2023 - Sagsnr. 22/37984 - Løbenr. 90779/23

Landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til Ødis Vandværk på Stationsvej 37, 6580 Vamdrup

Kolding Kommune har den 15. december 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af tilbygning på ca. 27 m² til Ødis Vandværk. Der er den 17. april 2023 fremsendt ny situationsplan med anden placering af tilbygningen. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver desuden dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af tilbygning på ca. 27 m² til Ødis Vandværk på ejendommen matr.nr.6f Ødis By, Ødis beliggende Stationsvej 37, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven til opførelse af tilbygning, som ansøgt.

Afgørelsen offentliggøres den 22. maj 2023 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

Dispensation fra søbeskyttelseslinje bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

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 19. juni 2023, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra søbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 19. juni 2023 påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Afgørelsen 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 tilbygning på 2,70x 9,98 meter i alt 26,7 m² til eksisterende Ødis Vandværk på 70 m². Tilbygningen ønskes placeret på facaden mod syd. Tilbygningen skal indeholde et vindfang, toilet/bad og depot for havetraktor. Tilbygningen opføres med facadeteglsten og taget beklædes med tagpap med en taghældning på 3 grader.

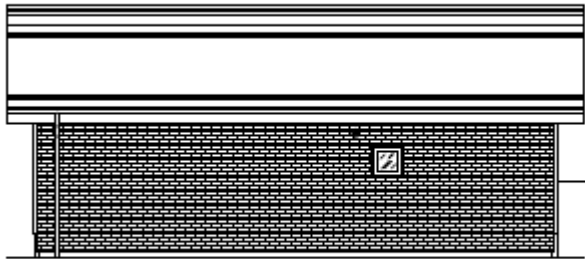
Ansøger begrunder ansøgningen med følgende:

- der er behov for et vindfang, for dermed at kunne holde selve vandværket i "ren zone" – hvilket ikke findes i dag.
- der af hensyn til arbejdsforholdene bør der være adgang til toilet for de personer, som har gøremål på vandværket.
- skal benyttes til opbevaring af havetraktor til brug for græsslåning, som i dag opbevares i stålgrå container (fjernes).

Ved at placere byggeriet langs facaden med det nuværende terræn giver det mulighed for at tilbygningens gulv bliver 35 cm under nuværende gulv i vandværket. Denne placering i terræn giver tillige mulighed for en tilbygning med fladt tag.

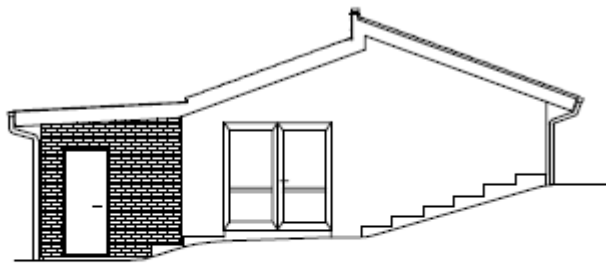


Situationsplan, jf. ansøgningen



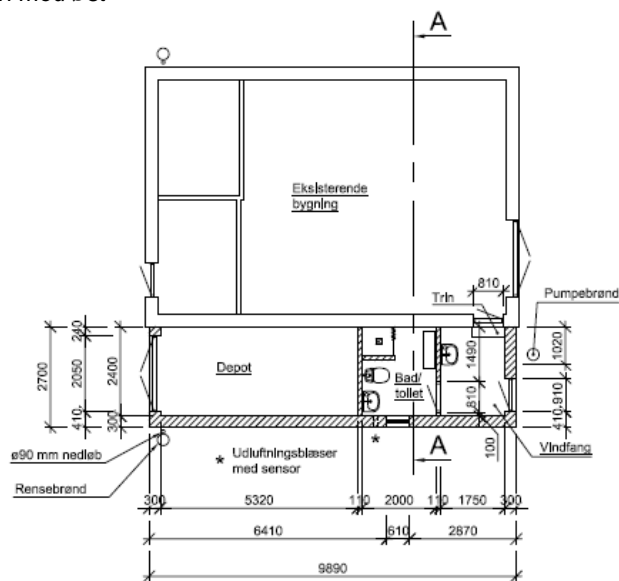
FACADE 1:100

Facade mod syd



GAVL 1:100

Gavl mod øst



GRUNDPLAN 1:100

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,3 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som eng ca. 70 meter fra det ansøgte. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen/ arealet ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Ødis Sø. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terrænændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til Ødis Vandværk og vandværkernes boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)). 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.
- Indsatsområde-sø-buffer.
- Beskyttelseslinje Kolding Lufthavn (tinglyst servitut). Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Lufthavn orienteres.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Bastrup småbakkelandskab. Det øvrige landskab er vurderet karakteristisk, i middel tilstand og uden særlige, landskabelige oplevelsesværdier. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i området bør tages hensyn til at respektere landskabets overordnede karaktertræk, lige som disse bør udnyttes til at indpasse ændringer i landskabet. I dette landskabsområde bør der især lægges vægt på at opretholde landskabets bevoksningsprægede karakter af landbrugslandskab, ligesom der bør være en generel opmærksomhed på landskabets ofte næsten uforstyrrede udtryk.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til tilbygningen til eksisterende vandværk, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at tilbygningen opføres i direkte tilknytning til eksisterende vandværk, samt at bygningen har en begrænset størrelse.

Derudover er der lagt vægt på opførelsen af tilbygningen er til offentlig forsyning og af væsentlig samfundsmæssig interesse.

Der er lagt vægt på, at søens betydning som landskabselement ikke forringes, idet tilbygningen har en begrænset størrelse i tilknytning til eksisterende vandværk og vurderes derfor ikke at have negativ indvirkning på landskabet.

Det ansøgte vurderes i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer og naturbeskyttelsesloven.

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

Der er foretaget naboorientering første gang den 13. januar 2023, hvor tilbygninger var placeret på øst gavlen. Her indkom bemærkninger fra 2 naboer. Bemærkningerne omhandler primært udkigsgener til søen og værdiforringelse. Derudover er der bekymring omkring gener forbundet med selve byggeri i form af støjgener, forurening og øget trafik.

Ansøger har efterfølgende fremsendt ny placering langs med facaden mod syd, idet ansøger vurderede, at placeringen således ville være mere hensigtsmæssig for naboerne.

Den nye placering har været udsendt i ny naboorientering, hvor der indkom bemærkninger fra 1 nabo, som tidligere har indsendt bemærkninger. Bemærkningerne omhandler blandt andet fortsat udkigsgener til søen og værdiforringelse. Derudover stilles der spørgsmål til udformningen af tilbygningen, herunder om toilettet kan undværes, idet der er offentlige toiletter i områder, således at tilbygningen kan forkortes mod øst. Der stilles også et forslag om græs på taget i stedet for tagpap. Naboen efterlyser ligeledes at blive mere hørt forud for planlægning af ændringerne og eventuel at være blevet inviteret med til at udarbejde løsninger. Samtidig stilles der spørgsmål til, om der er fremtid for små vandværker med stigende krav til kvalitet, kontrol og sikkerhed. Der foreslås, at vandforsyningen centraliseret i kommunen til fagfolk. Der henvises til avisartikler om sundhed, samt om det er økonomisk forsvarligt.

Ansøger har følgende bemærkninger til nabobemærkninger:

" Vi har overvejet fremsendte nabobemærkninger. I den forbindelse er det vores opfattelse, at vi har taget de mulige hensyn til naboerne ved det ændret projekt.

Vi har afholdt møde med naboerne inden fremsendelse af det ændret projekt med tilbygning på facaden. Ved mødet blev det anskueliggjort, at taget på tilbygning vil blive under højden på hækken til nabo på adressen Stationsvej 31 B.

*Grundet de eksisterende hovedinstallationer i selve vandværksbygningen er det desværre **kun** muligt med en indgang på gavlen (som første projektforslag) eller rundt om hjørnet på facaden (som det ændret projekt).*

Det er således ikke muligt at rykke tilbygningen på facaden. Vi fastholder vores fremsendte projektmateriale".

Forvaltningen vurderer samlet, at det ansøgte kan tillades. Forvaltningen vurderer, at de beskrevne gener i forhold til udsigt ikke er en væsentlig nabogene, som er til hinder for en tilladelse. Der lægges vægt på tilbygningens størrelse og højde, samt placering lavere i terrænet end den eksisterende vandværksbygning samt nabobeboelserne. De generelle bemærkninger vedrørende vandværker generelt, sundhed og miljø vurderes ikke at være til hinder for en tilladelse.

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 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.

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. S2022-86308. 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
Sekretariatet

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Naboer

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsraadet.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

Dansk Ornitologisk Forening
natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding
Kolding@dof.dk

Miljøstyrelsen
mst@mst.dk

Klagevejledning – planlov og naturbeskyttelseslov

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet (afgørelser efter planloven) eller Miljø- og Fødevareklagenævnet (afgørelser efter naturbeskyttelsesloven).

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Når du søger på borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen? Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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.

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 klagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.