

DNA Arkitekter
Ndr. Boulevard 88B
6800 Varde

19. august 2019 - Sagsnr. 19/17864 - Løbenr. 191929/19

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med indbygget garage og skur på Ryttervej 18, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 13. juni 2019 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus med garage og skur. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af enfamiliehus med garage og skur, med et boligareal på i alt ca. 245 m². på ejendommen matr.nr. 39, Hvinderup, Tyrstrup beliggende Ryttervej 18, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 19. august 2019 på www.kolding.dk/landzone.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 16. september 2019, 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.

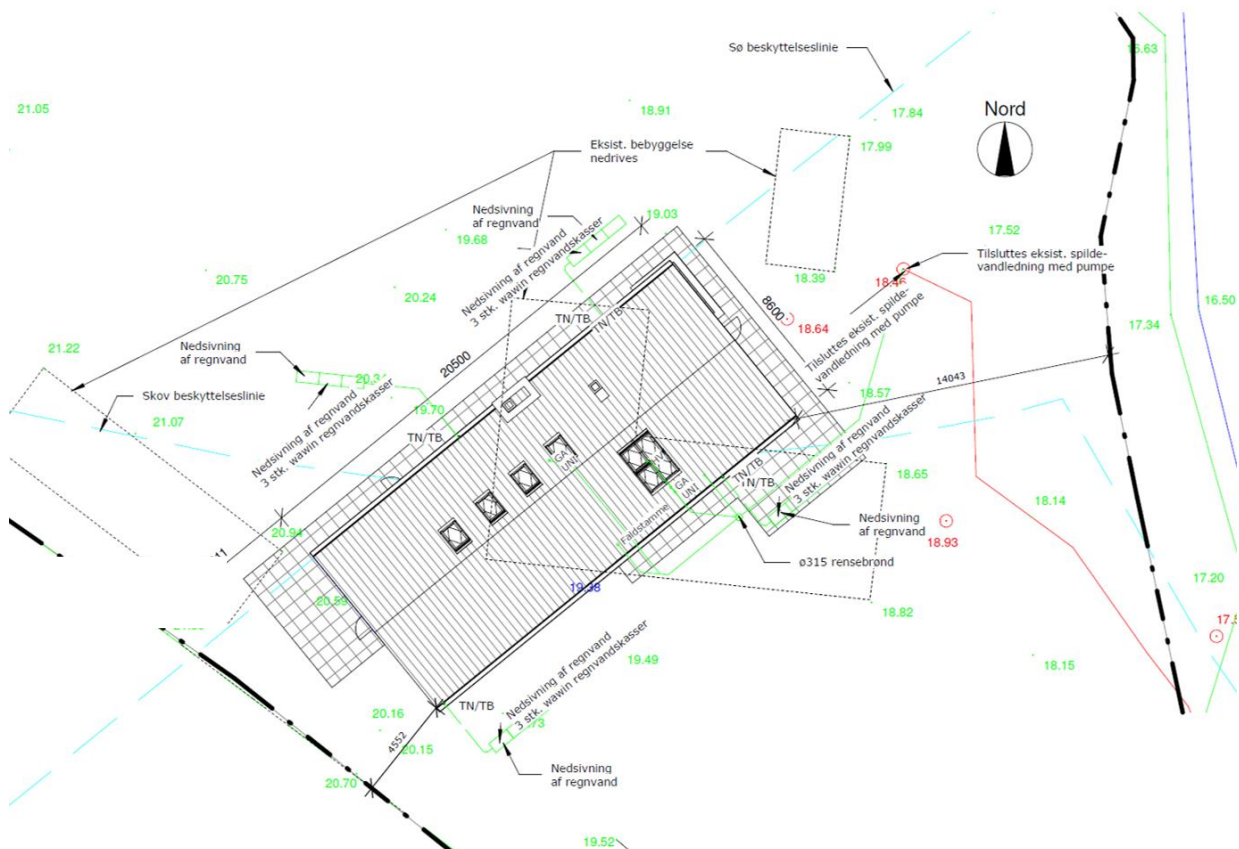
Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Redegørelse

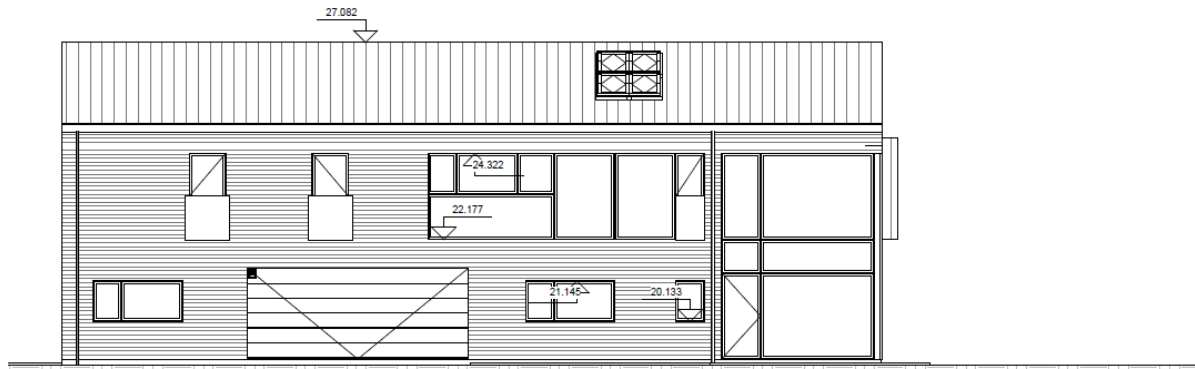
Der er ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus i 2 etager med et samlet boligareal på 245 m² med indbygget garage og skur på henholdsvis 54 m² og 36 m² samt 17 m² åbne overdækninger på 1. sal.

Enfamiliehuset opføres med træbeklædning samt metalplader (stål). Taget beklædes med metalplader (stål). Huset opføres med træ/alu-vinduer og udvendige døre i antrazitgrå. Huset placeres samme sted som det eksisterende hus, dog roteret så åbeskyttelseslinjen ikke overskrides, jf. situationsplan.

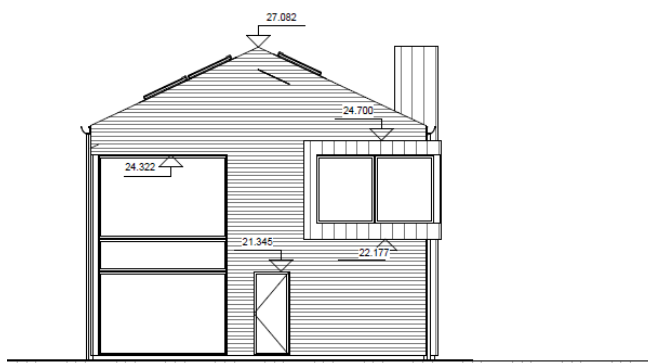
Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 1,4 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.



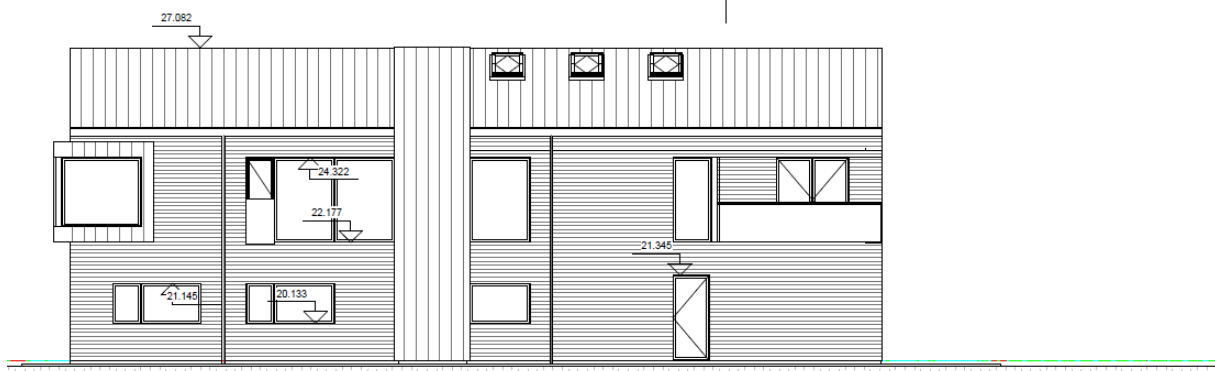
Situationsplan, jf. ansøgning



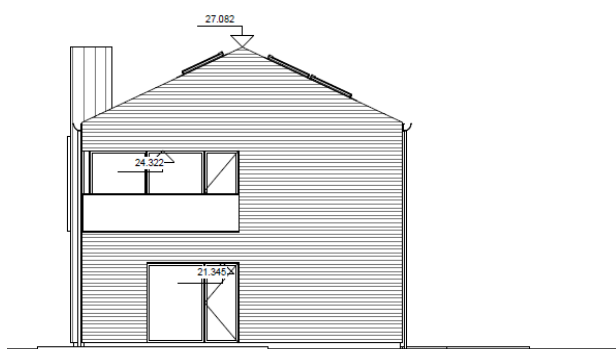
Facadetegning mod sydøst, jf. ansøgning



Facadetegning mod sydøst, jf. ansøgning



Facadetegning mod nordvest, jf. ansøgning



Facadetegning mod sydvest, jf. ansøgning

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- Bevaringsværdige landskaber. I disse områder skal "de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier" sikres og (ny-)byggeri "skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt".
- Lavbundsareal der kan genoprettes. "Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes. ..."
- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Potentielt økologisk forbindelsesområde. I de udpegede potentielle økologiske forbindelsesområder "skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder...".
- Geologisk beskyttelsesområde (en del af ejendommen). "I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene ... ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. ...".

Ejendommen er omfattet af Miljøstyrelsens udpegning af områder med drikkevandsinteresser (OD).

En del af ejendommen ligger inden for sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Hovedparten af ejendommen ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Taps Å. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Det ansøgte byggeri placeres uden for åbeskyttelseslinjen.

Der er udpeget et vandløb nordøst langs ejendommen.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte byggeri kan tillades på den ansøgte placering.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det ansøgte byggeri opføres som erstatning for eksisterende byggeri, og det placeres på omtrent samme placering som eksisterende bygningssæt.

Der er i vurderingen også lagt vægt på, at det eksisterende beboelseshus nedrives. Det vurderes ikke nødvendigt at stille vilkår om nedrivning, da det nye beboelseshus ligger på sammen placering som det gamle.

Der er desuden lagt vægt på, at det ansøgte ikke medfører væsentlige anvendelsesændringer eller spredning af bebyggelse. Det ansøgte byggeri har en placering og udformning, der ikke vurderes at være i konflikt med udpegningen af bevaringsværdige landskaber i Kommuneplan 2017-2029.

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

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 dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Det ansøgte ligger cirka 3,1 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområde Lillebælt (SAC96, SPA47 og RAMSAR15). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget, vurderes det ansøgte ikke, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Særligt beskyttede arter

Der er foretaget en vurdering af om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-dyrearter. Der er ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter på ejendommen, der består af bebygget/befæstet areal og have. Ingen bilag IV-arter har deres naturlige levested på arealer som disse. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus, som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det kan heller ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som udskiftning af tage, nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke flagermus.

Vær opmærksom på flagermus

Hvis der opdages flagermus i forbindelse med nedrivningen af bygningen, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Kontakt vildtkonsulent Lars Bruun Hansen på e-mail lbh@nst.dk eller telefon 72 54 39 44 eller 40 30 05 76. Vejledning om flagermus i huset kan findes her: <https://historisk.bygningsreglementet.dk/file/132204/vejledning-flagermus.pdf>

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 byggesager med sags nr. 19/18226 (nedrivning) og 19/16836. 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

Stine Roland Knudsen
Planlægger

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

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

Friluftsrådet
fr@friluftsradet.dk

Kolding Herreds Landbrugsforening
Lars Schmidt
las@khl.dk

BlueKolding
kontakt@bluekolding.dk

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev
planer@msj.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. 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 Planklagenævnet, 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 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.