

Til ansøger

19. august 2019 - Sagsnr. 19/10951 - Løbenr. 192567/19

Landzonetilladelse til beboelseshus og garage - Møllevej 6, 6580 Vamdrup

Kolding Kommune har den 2. april 2019 modtaget din ansøgning om tilladelse til ét beboelseshus på 300 m² til to familier, garage på 100 m², udhus på 50 m² og drivhus på 50 m². Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til et beboelseshus til to familier på ca. 300 m² og garage på højst 100 m² på ejendommen matr. nr. 4i, Fovslet, Ødis beliggende Møllevej 6, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Det vurderes, at udhuset på 50 m² og drivhuset på 50 m² der er beliggende i tilknytning til det ny enfamiliehus, er undtaget for krav om landzonetilladelse jf. planlovens § 36 stk.1 nr. 8.

Denne landzonetilladelse erstatter tidligere meddelt landzonetilladelse af 20. december 2017.

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 ansøges om landzonetilladelse til ét nyt dobbelthus på 300 m², med mulighed for to selvstændige boligenheder, en garage på 100 m² og et udhus på 50 m² og drivhus på 50 m². Beboelseshuset og garagen ønskes opført med en bygningshøjde på ca. 4 meter og med facader i mørke facadesten. Derudover ansøges om tilladelse til et udhus på 50 m², med en bygningshøjde på ca. 4 meter, og et drivhus på ca. 50 m² opført på et højt fundament, med en samlet højde inklusiv det høje fundament på ca. 5 meter. Bygningernes arealer, bygningshøjder og ydre facader samt placering svarer omtrent til det, der blev meddelt landzonetilladelse til den 20. december 2017. Forskellen på det byggeri, der blev ansøgt i 2017 og i nærværende ansøgning fra 2019 er, at beboelsesbygningen er reduceret et par meter i længden, og flyttet ca. 2 meter længere mod nord, dvs. tættere mod Møllevvej. Udhuset og drivhuset ønskes desuden givet en anden placering, der fortsat er i tilknytning til beboelseshuset.



Situationsplan (B1: Beboelse, B2: Garage, B3: Udhus, B4: drivhus)

Ansøger ønsker at erstatte landzonetilladelsen fra den 20. december 2017 med en ny landzonetilladelse for at muliggøre den ansøgte beboelsesbygning nu indrettet med to selvstændige beboelseslejligheder omkring et fællesrum, dog vil facadeudtrykket ikke ændres væsentligt.

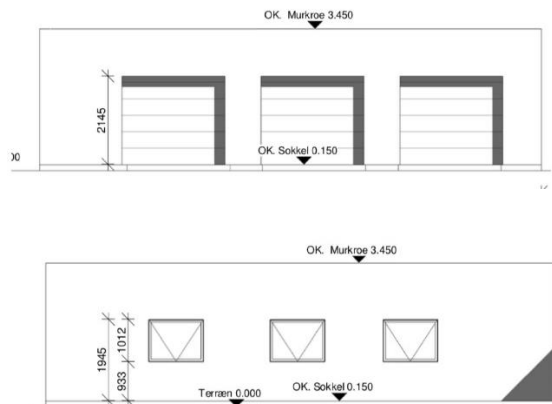
Ejendommen har en samlet størrelse på 2.762 m² og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 1251.BE1, Blandet bolig og erhverv. Ejendommen ligger i landzone og ligger desuden inden for landsbyafgrænsning, Fovslet Mark. Af rammeområdet fremgår bl.a. at den generelle anvendelse er til blandet bolig og erhverv, bebyggelsesprocent på 40, bebyggeshøjde på max. 1,5 etager og max bygningshøjde på 8,5 meter.

Ejendommen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.



Facadetegninger på beboelseshus/dobbelthus (Set mod nord og syd)



Facadetegninger på garage (Set mod øst og vest)

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan opføres et beboelseshus som et dobbelthus til 2 familier og garage som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at bebyggelsen ligger inden for en landsbyafgrænsning, i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 1251.BE1, Blandet bolig og erhverv, med mulighed for den ansøgte boligbebyggelse. Garagen overstiger ikke væsentligt den umiddelbart tilladte størrelse på udhuse, og det vurderes at være hensigtsmæssigt til to boligenheder.

Det er derudover vurderet, at det ansøgte udhus på 50 m² og drivhus på 50 m² der er beliggende i tilknytning til det ny enfamiliehus, er undtaget for krav om landzonetilladelse jf. planlovens undtagelsesbestemmelse jf. planlovens § 36 stk.1 nr. 8.

Det ansøgte byggeri (beboelsesbygning og garage) 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 rammebestemmelser.

Der er foretaget naboorientering. Der indkom en indsigelse eller bemærkninger fra nabo om forhold der vedrører,

- midlertidige og blivende byggerier
- bygningers anvendelse, placering, højde og areal,
- dokumentation for allerede opførte beboelsespavilloner, container og campingvogn.,
- start- og sluttidspunkt for opstilling af de midlertidige bebyggelser.
- eksisterende beplantning langs skel, og
- adgangsforhold,

Der er i april 2019 ansøgt om 4 blivende byggerier på grunden (en beboelsesbygning for to familier, en garage, et udhus og et drivhus). Ansøger fik efterfølgende opstillet 2 midlertidige beboelsespavilloner på grunden, hvor de to familier flyttede til de to beboelsespavilloner henholdsvis i juni og i juli 2019. Det kan forventes, at de to beboelsespavilloner vil være i brug indtil den nye bolig er opført og indflytningsklar.

Naboens indsigelser eller bemærkninger som omhandler forhold vedr. det midlertidige byggeri (2 midlertidige beboelsespavilloner mv.) vil blive behandlet i en særskilt landzonesag nr. 19/22886, om lovliggørelse af de midlertidige pavilloner.

Naboens indsigelser eller bemærkninger som omhandler forhold vedr. det blivende byggeri behandles i nærværende landzonesag.

Ansøger har oplyst, at det sene byggestarttidspunkt gør det svært at sige præcist, hvornår byggeriet kan forventes færdigt. Ansøgers bedste bud på nuværende tidspunkt er ca. 24 måneder fra ansøger modtager en byggetilladelse.

Forvaltningen skønner, at bemærkningerne om den eksisterende beplantning langs skel ikke er planlægningsmæssig relevant for denne landzonesag, idet der ikke opføres byggeri, hvor der stilles krav til beplantning. Der kan henvises til hegnssynsloven, såfremt der er tale om uoverensstemmelser vedr. beplantning langs skel.

Forvaltningen skønner, at bemærkningerne om adgangsvej ikke er planlægningsmæssig relevant i forhold til landzonesagen, idet ansøger har oplyst, at der ingen ændringer er på adgangsforhold til og fra ejendommen.

Beboelseshusets opdeling til to familier kan planlægningsmæssigt tillades på baggrund af mulighederne inden for landsbyafgrænsningen.

På baggrund af de indsendte nabobemærkninger og ansøgers oplysninger med både tidligere og reviderede oplysninger, betragter forvaltningen sagen som fuldt oplyst, og på det foreliggende grundlag vil kunne træffe sin afgørelse om den blivende beboelsesbygning og garagen.

Bygninger (udhus og drivhus) der er undtaget for krav om landzonetilladelse vil blive behandlet i forbindelse med byggesagen.

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

Det ansøgte ligger cirka 1 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 arter 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.

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. Flagermusene forventes dog ikke at opholde sig i umiddelbar nærhed af projektområdet.

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 sags nr. 19/6927. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Til orientering vil udhuset og drivhuset, som ikke kræver landzonetilladelse på grund af sit areal, skulle overholde bygningsreglementets § 181 vedr. afstand til skel og højdegrænseplan. Britt E. Marshall fra Byggesag kan kontaktes på telefon 79 79 61 49, såfremt der er spørgsmål til dette.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger - arkitekt maa

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

Nabo

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.

—