

Til ansøger

26. august 2019 - Sagsnr. 19/22886 - Løbenr. 193997/19

Landzonetilladelse til lovliggørelse af to beboelsespavilloner på Møllevej 6, 6580 Vamdrup

—

Kolding Kommune har den 5. juni 2019 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af to midlertidige beboelsespavilloner. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til 2 til midlertidige beboelsespavilloner på henholdsvis ca. 46 m² og ca. 48 m² på ejendommen matr. nr. 4i, Fovslet, Ødis beliggende Møllevej 6, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at de to midlertidige beboelsespavilloner fjernes senest 1 måned efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til det blivende beboelseshus.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 26. august 2019 på www.kolding.dk/landzone.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 23. 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.

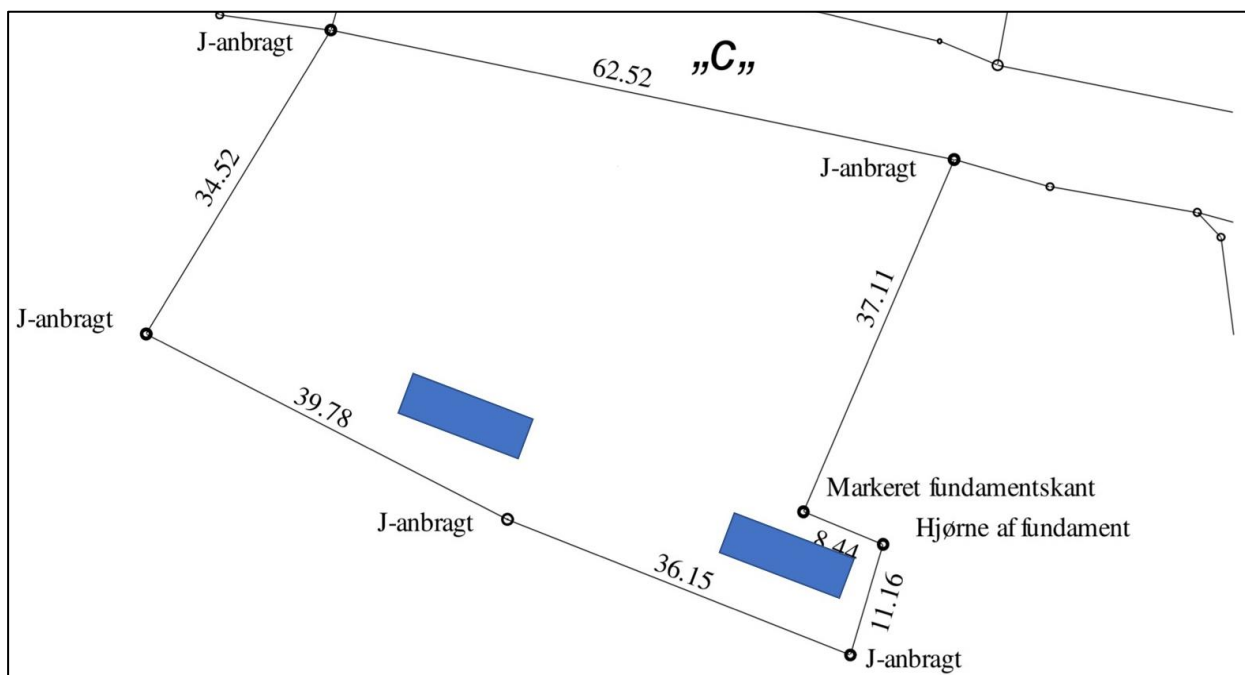
Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Redegørelse

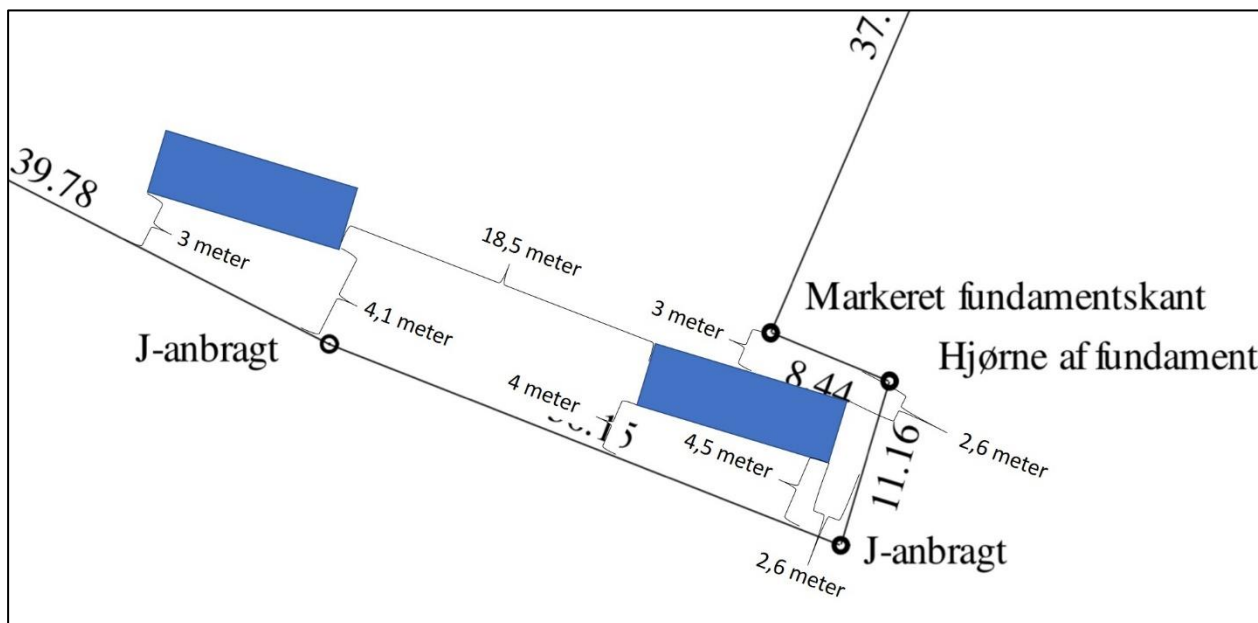
Der er ansøgt om lovliggørelse af to opstillede beboelsespavilloner på henholdsvis ca. 46 og ca. 48 m². Beboelsespavillonens dimensioner er henholdsvis 12 x 3,6 meter og 12 x 4 meter, begge med en højde på ca. 3,7 meter. Pavillonerne er udført med træbeklædning med grå overflade.

De to allerede opstillede beboelsespavilloner er ikke i overensstemmelse med den oprindeligt ansøgte placering, og ansøger har derfor indsendt nyt tegningsmateriale den 10. august 2019 med placering af de to beboelsespavilloner, så de opfylder bygningsreglementet regler i forhold til afstand til skel og højdegrænseplan. Ansøger har oplyst, at de to beboelsespavilloner vil blive flyttet, så snart det bekræftes af forvaltningen, at det er den korrekte placering.

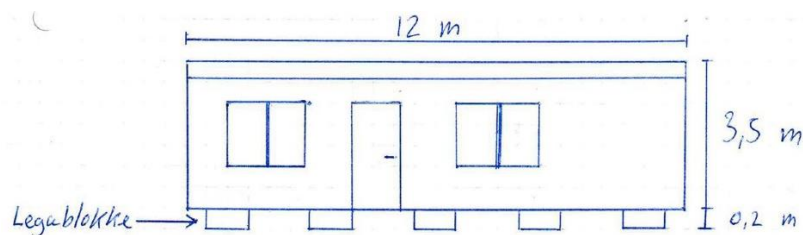
Ifølge ansøger blev de to midlertidige beboelsespavilloner opstillet så de 2 familier kunne indflytte henholdsvis i juni og i juli 2019. Ansøger har oplyst, at der er brug for de to beboelsespavilloner, idet alt hidtidigt byggeri allerede er nedrevet på ejendommen, og de allerede har solgt deres hidtidige boliger. Der søges derfor om at kunne bo i de to opstillede beboelsespavilloner, indtil den nye beboelsesbygning, som der blev meddelt landzonetilladelse til den 19. august 2019 på ejendommen, er indflytningsklar. Ansøger har oplyst, at det blivende beboelseshus er et selvbyggeprojekt, og at det kan forventes, at der vil gå ca. 24 måneder fra ansøger modtager en byggetilladelse, til det blivende beboelseshus står færdigt.



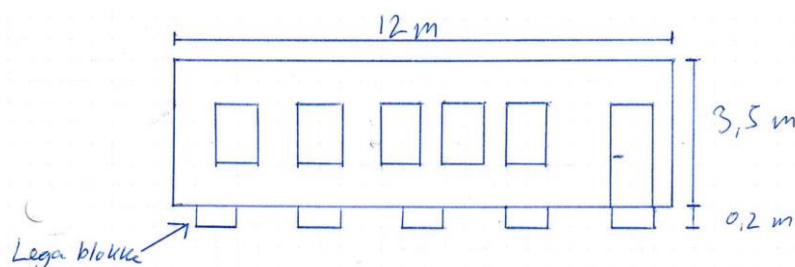
Situationsplan. De 2 midlertidige beboelsespavilloner er markeret med blå.



Målsat udsnit af situationsplan



Facadetegning – beboelsespavillon mod øst, set fra syd



Facadetegning – beboelsespavillon mod øst, set fra syd

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 er på 40, bebyggelseshøjder er på max. 1,5 etage og en max bygningshøjde på 8,5 meter.

Ejendommen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan opføres to beboelsespavilloner, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at de to beboelsespavilloner er midlertidige med vilkår om, at de fjernes senest 1 måned efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til det blivende beboelseshus, og at bebyggelsen ligger inden for en landsbyafgrænsning.

Den ansøgte placering af beboelsespavillonerne vurderes ikke ved afstand fra naboer eller orientering på grunden af have genevirkninger for naboerne, der er afgørende for sagens udfald.

De ansøgte to midlertidige beboelsespavilloner 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 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.

Bemærkninger som omhandler forhold vedr. det blivende byggeri (beboelseshus og garage) er behandlet i en særskilt landzonesag nr. 19/10951, hvor der den 19. august 2019 blev meddelt tilladelse til det blivende byggeri.

Naboens bemærkninger som omhandler forhold vedr. de to midlertidige opstillede beboelsespavilloner behandles i nærværende landzonesag.

Ansøger har oplyst, at de midlertidige beboelsespavilloner blev opstillet henholdsvis sidst i maj og i juli 2019, så de 2 familier kunne indflytte i henholdsvis i juni og juli 2019. Af ansøgningen om landzonetilladelse til de allerede opførte to beboelsespavilloner, var der ikke overensstemmelse mellem placeringen af det ansøgte og de opstillede pavilloner, og der er derfor indsendt nyt tegningsmateriale den 10. august 2019 med placering af de to beboelsespavilloner, så de opfylder bygningsreglementets regler. Ifølge ansøger er det dyrt at flytte pavillonerne, og de to beboelsespavilloner vil blive flyttet, så snart det bekræftes af forvaltningen, at det er den korrekte placering.

Der er tale om et selvbyggerprojekt, og det sene byggestartidspunkt gør det svært at sige præcist, hvornår "sluttidspunktet" for beboelsespavillonerne er. Det bedste bud på nuværende tidspunkt er ca. 24 måneder, fra de modtager en byggetilladelse.

De to beboelsespavilloner er ifølge ansøger til midlertidig brug, idet alt hidtidigt byggeri allerede er nedrevet på ejendommen, og de 2 familier, som ønsker at bosætte sig på ejendommen allerede har solgt

deres hidtidige boliger og derfor har brug for en bolig indtil det blivende beboelseshus er klart. Når det blivende beboelseshus står færdigt vil de to midlertidige beboelsespavilloner, ifølge ansøger, blive fjernet.

Ifølge ansøger er det blivende beboelseshus et selvbyggerprojekt, og det sene byggestarttidspunkt gør det svært at sige præcist hvornår "sluttidspunktet" for beboelsespavillonerne er. Ansøgers bedste bud på nuværende tidspunkt er ca. 24 måneder, fra ansøger modtager en byggetilladelse til beboelseshuset, som der blev meddelt landzonetilladelse til den 19. august 2019.

Ifølge ansøger har der ud over de to beboelsespavilloner, i en periode, været opstillet en campingvogn og en lastbilkølecontainer. Campingvognen blev fjernet i august 2019. Lastbilkølecontaineren vil blive fjernet hurtigst muligt.

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

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 de to midlertidige beboelsespavilloner.

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-planterarter 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. 19/17122. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Til orientering vil der i byggesagen blive indskærpet, hvornår de 2 beboelsespavilloner skal fjernes.

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.