

Lars Skovbo Boisen
Tøndervej 22
6500 Vojens

15. april 2021 - Sagsnr. 20/23600 - Løbenr. 295868/20

Landzonetilladelse til ændret anvendelse til forsamlingslokale på Brosbjergvej 11, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 26. august 2020 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse til forsamlingslokale. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse til forsamlingslokale på ejendommen matr.nr. 31, Favervrå, Tyrstrup beliggende Brosbjergvej 11, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Søndag – torsdag skal arrangementer afsluttes senest kl 22. Natten mellem fredag og lørdag samt natten mellem lørdag og søndag skal musikken slukkes senest kl. 2.
- Arrangementerne må højst være for 100 gæster plus personale, musik eller lignende?
- Der må højst afholdes 10 store arrangementer om året med over 50 gæster plus personale, musik eller lignende.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.750 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 15. april 2021 på www.kolding.dk/landzone.

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 13. maj 2021, 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.

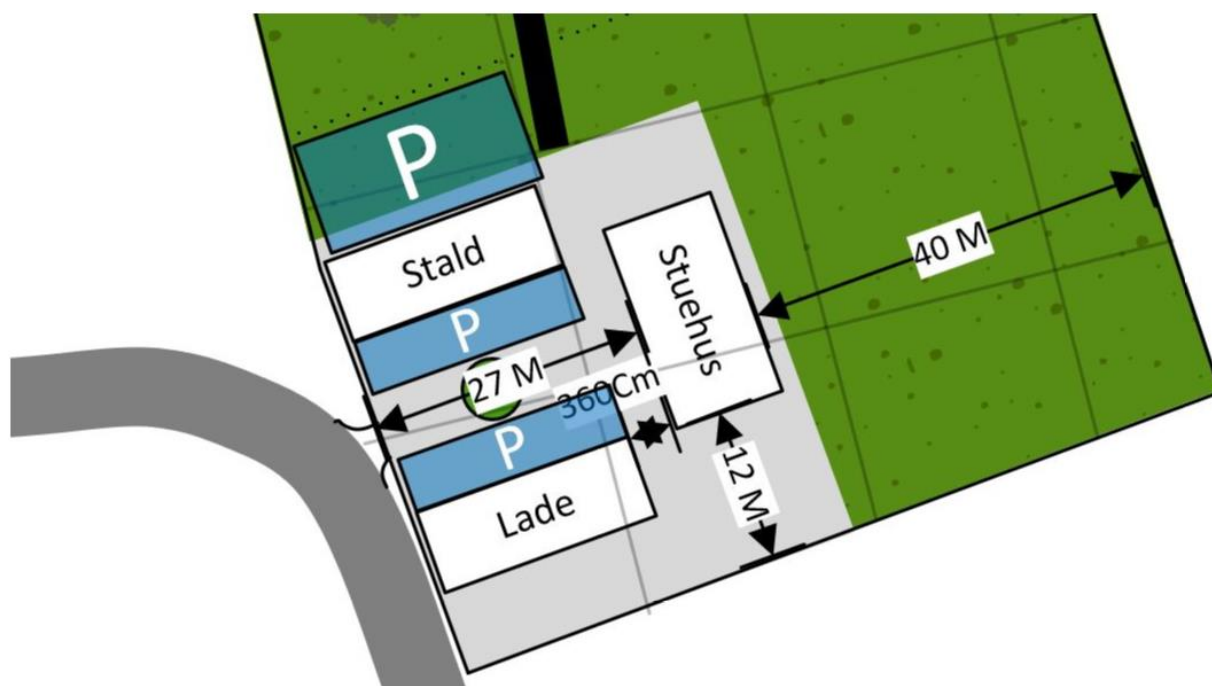
Redegørelse

Der er ansøgt om at ændre anvendelsen af en overflødiggjort lade til et forsamlingshus, der kan rumme forskellige aktiviteter.

Ifølge BBR er der tre bygninger på ejendommen: Bygning 1 er et stuehus på 178 m², bygning 2 er en stald på 220 m² og bygning 3 er en lade på 160 m². Ejendommen drives ikke længere som landbrug og driftsbygningerne er således overflødiggjorte. Ladebygningen ønskes omdannet til et forsamlingslokale, der kan anvendes til eksempelvis virksomhedsarrangementer, møder og konferencer eller selskaber som f.eks. bryllupper, fødselsdage og konfirmationer. Derudover oplyser ansøger, at de har planer om at arrangere et antal mindre intimkoncerter. Christiansfeld Skole skal desuden kunne bruge lokalet til samlingssted og undervisning, når de er på ejendommens naturarealer i forbindelse med deres naturfag. Ansøgningen omfatter udelukkende anvendelsen af ladebygningen og ikke udendørs aktiviteter.

Ansøger oplyser desuden om det forventede antal arrangementer og besøgende:

Vi forventer at maksimum antallet af gæster vil være 100 personer, hvilket vil være ved koncerter med stolerækkeopstilling. Det bliver maks. 5 - 10 koncerter om året med fuld stoleopsætning. De fleste arrangementer vil være selskaber (bryllupper m.m.) med op til 50 gæster. Der vil også være en andel af arrangementer (vinsmagninger o.l.) med 10 - 20 gæster. Vi forventer, at der højst vil være tale om 20 - 30 dage pr. år. Projektet om at omdanne laden til ovenstående er et led i ejerens plan om at omdanne den gamle historiske gård Brosbjerg fra 1827 på Brosbjergvej 11, til et levende kultur-, historie- og natursted.



Illustrationsplanen viser afstand til skel og parkeringsarealer til forsamlingslokalet i ladebygningen.

I forhold til nabogener er der i dag kun to åbninger i ladebygningen i form af ladeporte ind mod gårdpladsen. Der er således ikke oplukkelige vinduer og døre mod naboer. Ejer skal selv bebo stuehuset på gården og har derfor heller ikke intentioner om eller interesse i støj til langt ud på natten. De ønsker at skabe et sted der kan samle, levendegøre og udvikle området og ikke det modsatte.

Ejendommen har en samlet størrelse på 2,6 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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".
- Særligt geologisk beskyttelsesområde. "I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene ... ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. ..."
- Kirkeomgivelser. Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Ejendommen ligger umiddelbart uden for grænsen mellem byzone og landzone og lige op til Kommuneplanens rammeområde 1316-B1, der er udlagt til boliger.

En del af ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). En del af ejendommen (ikke den pågældende bygning) er omfattet af en udpegning som mose. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3. Det er ikke ulovligt at færdes på beskyttet natur, men færdslen må ikke medføre tilstandsændringer.
- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelseslovens § 16). En del af ejendommen (ikke den pågældende bygning) ligger inden for en 150 meter beskyttelseslinje omkring Taps Å. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabelementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terræændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til ændret anvendelse af en overflødiggjort lade til forsamlingslokale.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at der er tale om en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, og der opføres således ikke yderligere bebyggelse. Bygningen om- og tilbygges ikke i et væsentligt omfang. Det er vurderet, at der kan opnås en hensigtsmæssig vejadgang ad Brosbjergvej og der er god plads til parkering på ejendommens areal.

Det er vurderet, at den ansøgte anvendelsesændring er en rimelig anvendelse af et nedlagt landbrug, der vil være med til at sikre bygningernes kvalitet. Placeringen i umiddelbar tilknytning til byzone vurderes ligeledes at være hensigtsmæssig i forhold til de påtænkte kulturarrangementer og bynære naturaktiviteter. For at begrænse eventuelle nabogener er der stillet vilkår om arrangementernes størrelse, antal og tidsrum. Det bør på sigt vurderes, om bygningerne skal inddrages i byzone, afhængigt af hvordan stedets karakter udvikler sig.

Da der er tale om en eksisterende bygning, vurderes det ansøgte ikke at være relevant i forhold til de hensyn, der skal tages med kommuneplanens udpegninger af bevaringsværdige landskaber, særligt geologisk beskyttelsesområde og kirkeomgivelser.

Den ansøgte anvendelsesændring af bygningen er ikke omfattet af åbeskyttelseslinjen og vurderes ikke at medføre en tilstandsændring af det beskyttede engområde. Hvis man ønsker at inddrage engen som en del af et særligt arrangement, der potentielt kan medføre belastning af eng-området, skal kommunen ansøges om dispensation.

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 og rammebestemmelser.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet følgende bemærkninger i den forbindelse:

Nabo, Brosbjergvej 13

Naboen er generelt positivt indstillet over for mange af de aktiviteter, der ansøges om, men er bekymret over støjen fra større fester og koncerter. Derfor gøres opmærksom på følgende punkter.

1. Større fester og koncerter afholdes højst 1 gang om måneden.
2. Naboen er bekymret for værditab pga. arrangementerne og ønsker kompensation.
3. Hvad er reglerne for støjgrænser mellem matriklerne?

Kolding Kommunes bemærkninger

Ad 1.

For at begrænse nabogener er der stillet vilkår i tilladelsen, om at der højst må afholdes 10 større arrangementer om året.

Ad 2.

Der er ikke grundlag for at tildele erstatning eller kompensation på baggrund af en landzonetilladelse. Der er ikke umiddelbart noget der klart peger på, om naboernes ejendomsværdi vil blive påvirket positivt eller negativt af etableringen af et forsamlingslokale.

Ad 3.

Ved eventuelle klagesager vil kommunen tage udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder i boligområder som vist i tabellen.

Vejledende grænseværdier for virksomheder	Mandag - fredag kl. 07 – 18 lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 – 22 lørdag kl. 14 – 22 søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Boligområder med åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

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. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). 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-dyrearter.

Der er ikke kortlagt bilag IV-plantearter i det konkrete område. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er levested for bilag IV-plantearter.

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.

Inden arbejdet påbegyndes, skal der være givet en byggetilladelse af Byggesag, Nytorv 11, 6000 Kolding. Du skal selv indsende ansøgning om byggetilladelse. Se mere på <http://www.kolding.dk/borger/bolig-byggeri-og-flytning/byggeri>.

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

Venlig hilsen

Hans Peter Therkildsen
 Landinspektør / Byplanlægger
 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, Brosbjergvej 13

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.