

Meyers Tegnestue ApS
Østergade 13
6500 Vojens

10. januar 2022 - Sagsnr. 21/27557 - Løbenr. 287890/21

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus og ændret anvendelse af nuværende stuehus til medhjælperbolig på Vojumvej 5, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 4. november 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt stuehus og ændret anvendelse af nuværende stuehus til medhjælperbolig. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af nyt stuehus på ca. 280 m² og ændret anvendelse af nuværende stuehus til medhjælperbolig på ejendommen matr.nr.17a Stepping Ejerlav, Stepping beliggende Vojumvej 5, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 10. januar 2022 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 7. februar 2022, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

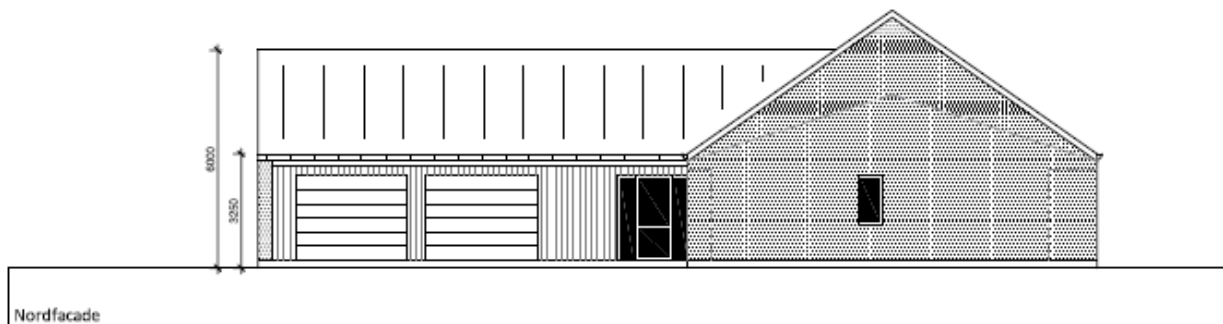
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

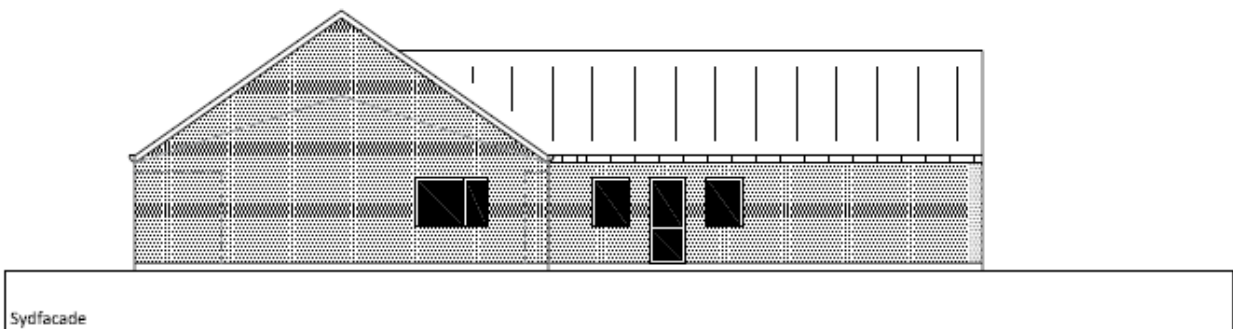
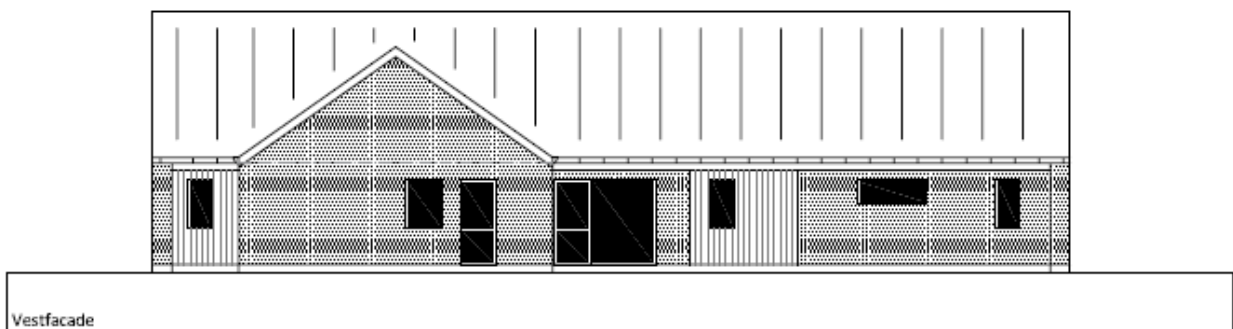
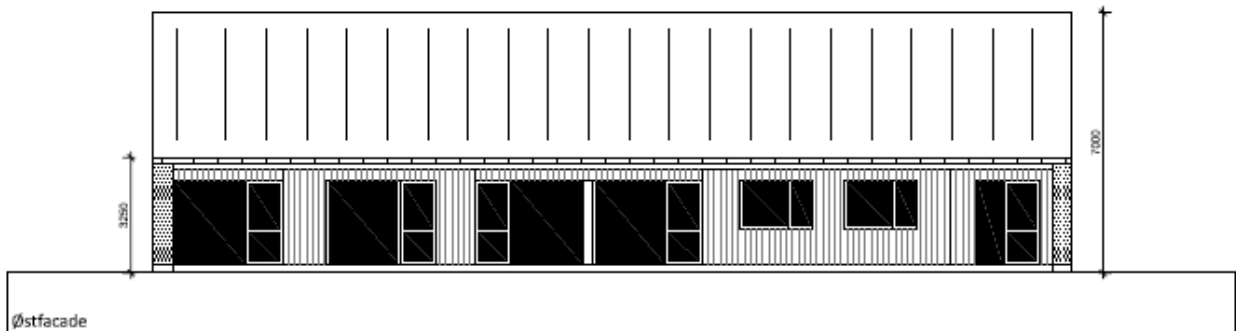
Redegørelse

Der er ansøgt om at opføre et nyt stuehus og omdanne det nuværende stuehus til en medhjælperbolig til landbrugsejendommen. Det nuværende stuehus er opført i 1925 og har et boligareal på 136 m². Det er registreret med en bevaringsværdi på 2. Bygningen har således en høj bevaringsværdi og må ikke nedrives. Landbrugsejendommen har en større fjerkræproduktion med miljøgodkendelse til 223,7 DE.

Det nye stuehus på i alt ca. 280 m² opføres som længebygninger, med beboelse på ca. 220 m² i den ene fløj og integreret garage på ca. 60 m² i den anden. Bygningen opføres som en traditionel sadeltagsbygning i ét plan, uden afvalmede gavle. Facader, gavle og murede gavlvinger udføres af blødstrøgne standardtegl med gult/gråt farvespil. Udvalgte facadefelter beklædes med lodrette bræddebeklædninger i farveskala fra natur til nød. Døre og vinduer får mørkegrå rammer og tagrender og nedløbsrør udføres i zink. Taget beklædes med mørkegrå til sorte betontagsten. Rygningshøjder bliver op til 7,0 meter og facadehøjder op til 3,25 meter.

I den østlige del af det skraverede byggefelt falder terrænet ca. 2 meter mod øst og derefter yderligere 2,5-3 meter ned mod vandløbet. I den forbindelse bemærkes det, at der som udgangspunkt ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.





Ejendommen har en samlet størrelse på 18 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Ansøger oplyser ang. behov for en medhjælperbolig:

Produktionsanlæggene er alle overvåget af alarmer, trods det, kan det gå rigtig galt, hvis ikke der gribes hurtigt ind, ved svigt i ventilationsanlæg, fordringsanlæg og vandanlæg. Dele af eller hele besætningen kan være truet, hvis ikke der kan reageres hurtigt på alarmer, og der er opsyn med planlagte mellemrum, i alle ugens syv dage.

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

- 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. ..."
- 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.

- Økologisk forbindelsesområde. I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder "skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder...".
- Bevaringsværdi. Det nuværende stuehus er bevaringsværdigt med en SAVE-registrering på 2. Bygninger der er på Slots- og Kulturstyrelsens liste over bevaringsværdige bygninger med en registrering på 1-4 efter SAVE-metoden, udpeges som bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegningsområde som sø og mose. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3. Det er tilladt at færdes på beskyttet natur, men færdslen må ikke medføre tilstandsændringer.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af et nyt stuehus og ændret anvendelse af det nuværende stuehus til en medhjælperbolig.

Landbrugsejendommens samlede areal er under 30 ha, og der kan dermed ikke opføres en medhjælper- eller aftægtsbolig uden landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Hvis der er tale om en landbrugsejendom, hvor arealet ikke overstiger 30 ha, kan der opføres én medhjælperbolig uden tilladelse, hvis den kan anses som erhvervsmæssig nødvendig jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Det er vurderet, at der ikke er redegjort for en tilstrækkelig erhvervsmæssig nødvendighed for landbrugsdriften. Dermed kræver indretning af en medhjælperbolig i det eksisterende stuehus en fuld landzonetilladelse.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at tilladelsen både sikrer en bygning med høj bevaringsværdi (SAVE 2) samt at landbrugsejendommen får en passende og tidssvarende beboelsesbygning som stuehus. Der er lagt vægt på, at der er argumenteret for et vist driftsmæssigt behov for en medhjælperbolig. Derudover er det vurderet, at både den fremtidige medhjælperbolig samt det nye stuehus har en hensigtsmæssig placering i forhold til ejendommens samlede bygningsmasse. Placeringen af det nye stuehus vurderes ikke at være i tilknytning, men stadig i nærheden af det eksisterende stuehus med afstand under 50 meter og de hidtidige bebyggede arealer mod syd i en afstand af ca. 50 meter. I forhold til landskabshensynet er der samlet set ikke tale om spredning af bebyggelsen.

Det har desuden indgået i vurderingen, at der er fjernet et tidligere stuehus i 2017-18 på de hidtidige bebyggede arealer syd for det nuværende stuehus.

Det nye stuehus opføres på et areal, der er udpeget i kommunen som lavbundsareal og potentiel økologisk forbindelse. Det er vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ indflydelse på at genskabe naturlige vandstands niveauer eller økologiske forbindelser, da bygningen opføres i nærheden

af eksisterende bebyggelse, samt at størstedelen af lavbundsarealet ligger på den modsatte side af vandløbet.

Angående forholdet til kirkeomgivelserne har Haderslev Stift ingen bemærkninger til det ansøgte.

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 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. 8 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120) og ca. 12 km til 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-områderne 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.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at 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. Alle arter af flagermus er beskyttede dyrearter og deres yngle- og rasteområder må ikke ødelægges. Hvis der opdages flagermus i træer eller gamle bygninger, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning, for eksempel i form af udslusning.

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.

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

Museum Kolding
museum@museumkolding.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.