

ansøger

26. august 2021 - Sagsnr. 20/31151 - Løbenr. 167323/21

Landzonetilladelse til udstykning af bolig, Fynslundvej 46, 6064 Jordrup

—

Kolding Kommune har den 9. november 2020 modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning af en bolig beliggende Fynslundvej 46, 6064 Jordrup.

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af en medhjælperbolig beliggende Fynslundvej 46, 6064 Jordrup (matrikel 1a, Vrå By, Lejrskov).

Ejendommen udstykkes fra landbrugsejendommen beliggende Fynslundvej 6064 Jordrup (matr.nr. 4a m.fl. Vrå By, Lejrskov).

Landzonetilladelsen offentliggøres den 26. august 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 23. september 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 udstykke en nuværende medhjælperbolig beliggende Fynslundvej 46, matrikel nr. 1a Vrå By, Lejrskov til anvendelse som bolig.

Boligen har ifølge BBR et bebygget areal på 160 m² og et samlet boligareal på 203 m². Matriklen er på 1323 m².

Landbrugsejendommen som medhjælperboligen udstykkes fra, beliggende Fynslundvej 52, har en samlet størrelse på 40,7 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Det anføres i ansøgningen som begrundelse for udstykningen, at medarbejderboligen er overflødig på landbrugsejendommen, da denne i kraft af sin (lille) størrelse på ca. 41 ha ikke har behov for fastansatte medhjælpere på gården. Den hjælp som gården måtte behøve vurderes at være sæsonbetonet og en eventuel medhjælper kan derfor lige så vel bo i et af de nærliggende bysamfund. Medhjælperboligen fungerer i dag selvstændigt med egen have, forsyning og adgang til offentlig vej.



Foto fra 1919 hhv. gadefoto fra 2020 af den tidligere rytterskolebygning i Vrå

Bygningen er opført som skole i 1727 (jfr. BBR), og fremstår trods mindre ændringer fortsat med velbevarede proportioner og karaktertræk; et længehus med en takfast gadefacade med 6-rammede vinduer og en samlet gadetagflade med udhæng. Bygninger i tidligere Egtved Kommune har ikke været særskilt vurderet i forhold til bevaringsværdi (SAVE-registrering), men bygningen vurderes at have væsentlig kulturhistorisk bevaringsværdi som del af landsbyen Vrå.

Ejendommen (matr. 1a) er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt. Det overordnede formål er at fastholde arealer til landbrugsformål for at sikre produktionen af afgrøder og husdyr.
- Kulturhistoriske værdier. Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Udpegningen omfatter landsbyen Vrå, der kendes først fra 1497. *Det er en løst opbygget rydningslandsby, der ligger i dødispræget, kuperet område i Lejrskov sogn. Ejerlavet afgrænses naturligt af Adsbøl Bæk mod sydvest og har en del af Ferup Skov (Vrå Skov) mod nord. I 1688 bestod Vrå af ni gårde og et hus. Hertil kom en rytterskole i 1720. På minorerede sognekort kan der kun erkendes seks gårde og et hus. Efter udskiftningen i 1774 blev de to gårde, Egebjerggård og Sandholm, udflyttet på jorderne lidt uden for landsbyen. Landsbykernens ældre løst*

opbyggede præg er dog forholdsvis velbevaret. Siden er der kommet lidt huse langs bygaden. I 1917 anlagdes Korsvang Station på Trolldhedebanen lidt nord for gården Korsvang, men det førte ikke til nogen bydannelse. Stationen lukkede i 1968 og er overgået til privatbeboelse med pakhuss og stationsbygning. Der er enkelte spor af jernbanedæmningen øst for stationen og mod nord-vest ved Vrå Møllegård, hvor der ca. 1870-1940 lå en vejrmølle og en smedje. I ejerlavet er der bevaret en del diger og levende hegn, særligt i Vrå Skov, hvor gårde havde sine skovparceller, og omkring Egebjerggård og Nederbygård. Gårdene er generelt ret store, opført i grundmur i årtierne omkring 1900.

Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, diger, hegn, grøfter og omgivelser".

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. I disse områder skal der så vidt muligt undgås ændring af arealanvendelsen og etablering af nye anlæg, hvis det medfører en øget fare for forurening af grundvandet.
- Indsatsområde Nitratfølsomme indvindingsområder.
- Indsatsområde – vandløb buffer.
- Støjbelastet område – Ferup vindmølle. Omkring udlagte områder til vindmøller er anvendt en planlægningszone på 500 meter. Områderne er ikke nødvendigvis støjbelastede, men en placering i nærheden af aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en særlig støjvurdering.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykningen, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at:

- bygningen er ikke opført som en aftægts- eller medarbejderbolig, men som en skolebygning i 1727, og har siden fået funktion som medarbejderbolig.

Det er desuden tillagt vægt, at:

- bygningen ligger ikke i tilknytning til landbrugets øvrige bebyggelse, men som en del af gadebebyggelse i landsbyen Vrå, og i forvejen har anvendelse som bolig.
- den ansøgte udstykning af bygningen til selvstændig bolig vurderes ikke at have negativ indflydelse på bygningens eller landsbyens kulturhistoriske hensyn.

Det er ikke tillagt vægt, at ansøger vurderer at medhjælperboligen ikke er nødvendig for landbrugsejendommens drift, da dette forhold ikke tilsidesætter muligheden for senere at opføre en ny medhjælperbolig jvf. planlovens landzonebestemmelser.

Det ansøgte vurderes i øvrigt ikke at være relevant i forhold til de øvrige nævnte udpegninger i kommuneplanen.

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. 9 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 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-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

Claus Harkjær Jensen
Arkitekt / Byplanlægger
Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantområdet@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.