

ansøger

8. december 2021 - Sagsnr. 21/27569 - Løbenr. 290054/21

## **Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og garagebygning på Dalbyvej 55, 6000 Kolding**

Kolding Kommune har den 8. november 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og garagebygning. 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 enfamiliehus og garagebygning, som erstatning for eksisterende gårdanlæg, der nedrives på ejendommen matr.nr. 9a Dalby By, Dalby, beliggende Dalbyvej 55, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 8. december 2021 på [www.kolding.dk/landzone](http://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 5. januar 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 nyt enfamiliehus på 120 m<sup>2</sup> og anneks på 104 m<sup>2</sup>, samt garagebygning på 99,8 m<sup>2</sup>, som erstatning for eksisterende gårdanlæg, der er meddelt nedrivningstilladelse til i november 2021.

Ansøger oplyser, at det eksisterende gårdanlæg er i meget dårlig byggeteknisk stand.

Jf. BBR er der noteret følgende bygninger på ejendommen:

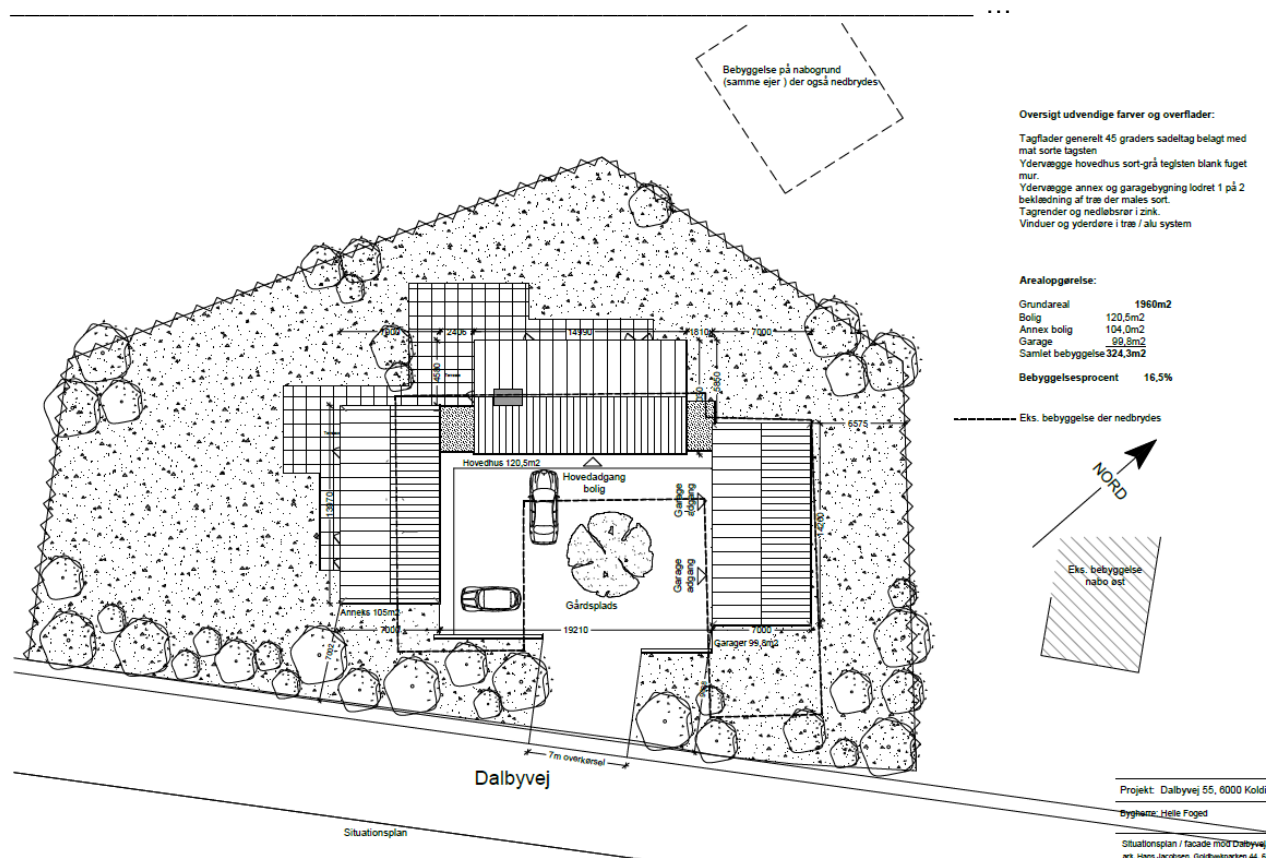
Stuehus og udestue på alt 150 m<sup>2</sup> (Bygn. 1)  
 Stald på 283 m<sup>2</sup> (Bygn. 2)  
 Lade og maskinhus på 162 m<sup>2</sup> (Bygn. 3) på matr. nr.9b  
 Udhus på 11 m<sup>2</sup> (Bygn.4)

Ejendommen, en tidligere landbrugsejendom, har en samlet størrelse på 1.969 m<sup>2</sup> og er ikke længere omfattet af landbrugspligt. Huset er således at betragte som et fritliggende enfamiliehus trods betegnelsen i BBR som "stuehus"

Efter ansøgningen skal hovedhusets ydervægge opføres med sort-grå teglsten med blankfuget mur. Ydervægge på anneksbygning og garagebygning bliver lodret 1 på 2 beklædning af træ, der males sort. Taget bliver et 45 graders sadeltag beklædt med mat-sorte teglsten. Tagrender og nedløbsrør i zink. Vinduer og yderdøre i træ / alu system.

Højden på hovedhuset er på 6,9 meter og anneks og garagebygningen er på 6,4 meter.

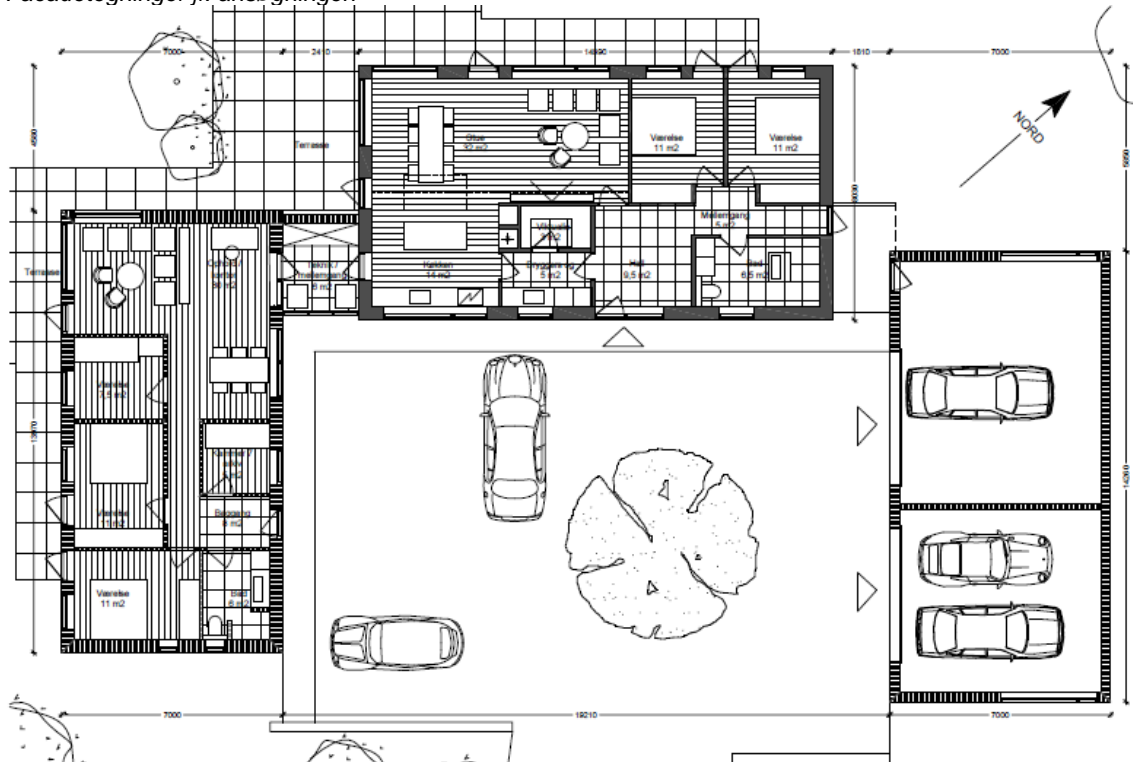
Det nye bygningssæt placeres på omtrent samme placering, dog ca. 1 meter længere tilbagetrukket fra Dalbyvej for at forbedre trafikbetjeningen af ejendommen.



Situationsplan jf. ansøgningen



Facadetegninger jf. ansøgningen



Plantegning jf. ansøgningen

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

- Kystnærhedszone. I kystnærhedszonen "... skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration ... De særlige beskyttelsesområder og værdifulde landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg".
- 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 med hensyn til nitratfølsomme indvindingsområder.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at der meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at huset (i alt ca. 224 m<sup>2</sup>) erstatter en eksisterende bolig. Det er desuden tillagt særlig vægt, at huset og den arkitektonisk fint underordnede sidefløj (beskrevet som "anneks" i ansøgningen) er sammenbygget og fremstår og fungerer samlet som én bolig. Der har tidligere i ansøgningsforløbet været ansøgt om at etablere to separate boliger på ejendommen hvilket ikke kan tillades efter planloven.

Der er desuden lagt vægt på, at garagebygningen placeres i umiddelbart tilknytning til boligen, samt at garagens størrelse er under 100 m<sup>2</sup>, og dermed ikke væsentligt overstiger, hvad der umiddelbart er tilladt, og derfor kan tillades efter planloven.

Det er vurderet, at et tinglyst fjernelsesvilkår for eksisterende byggeri ikke er relevant, idet byggeriet placeres på samme sted som eksisterende.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet.

Idet det drejer sig erstatningsbyggeri, og i øvrigt er tilpasset landskabets byggestil på en fin måde, vurderes det ikke at have negativ indvirkning på den landskabelige udpegning som kystnærhedszone.

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. 4.7 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120) og 7,3 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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. 21/27192. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

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

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen  
Sekretariatet

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening  
[dnkolding-sager@dn.dk](mailto:dnkolding-sager@dn.dk)

Kolding Idrætsråd  
Claus Warming  
[clwa@clauswarming.dk](mailto:clwa@clauswarming.dk)

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds  
Jørn F. Andersen  
[trekantomraadet@friluftsradet.dk](mailto:trekantomraadet@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet  
[fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Lars Schmidt  
[las@khl.dk](mailto:las@khl.dk)

BlueKolding  
[kontakt@bluekolding.dk](mailto:kontakt@bluekolding.dk)

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev  
[planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Museum Kolding  
[museum@museumkolding.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Når du søger på [borger.dk](http://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](http://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.

—