

ansøger

22. december 2021 - Sagsnr. 21/13204 - Løbenr. 254073/21

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus og garage på Seggelundvej 87, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 25. maj 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus og garage. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af enfamiliehus på ca. 180 m² og garage på ca. 80,5 m² på i alt ca. 260,5 m² på ejendommen matr.nr. 91 Seggelund, Tyrstrup, beliggende Seggelundvej 87, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at den eksisterende bolig nedlægges og fjernes senest 1 år efter, at den nye er ibrugtaget.
- at den igangværende matrikulære sag, hvor ejendommen ved arealoverførsel forøges fra 985 m² til 9.990 m² gennemføres. Kolding Kommunes udstykningskontrol har godkendt sagen den 2. juni 2021.

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 22. december 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 19. januar 2022, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

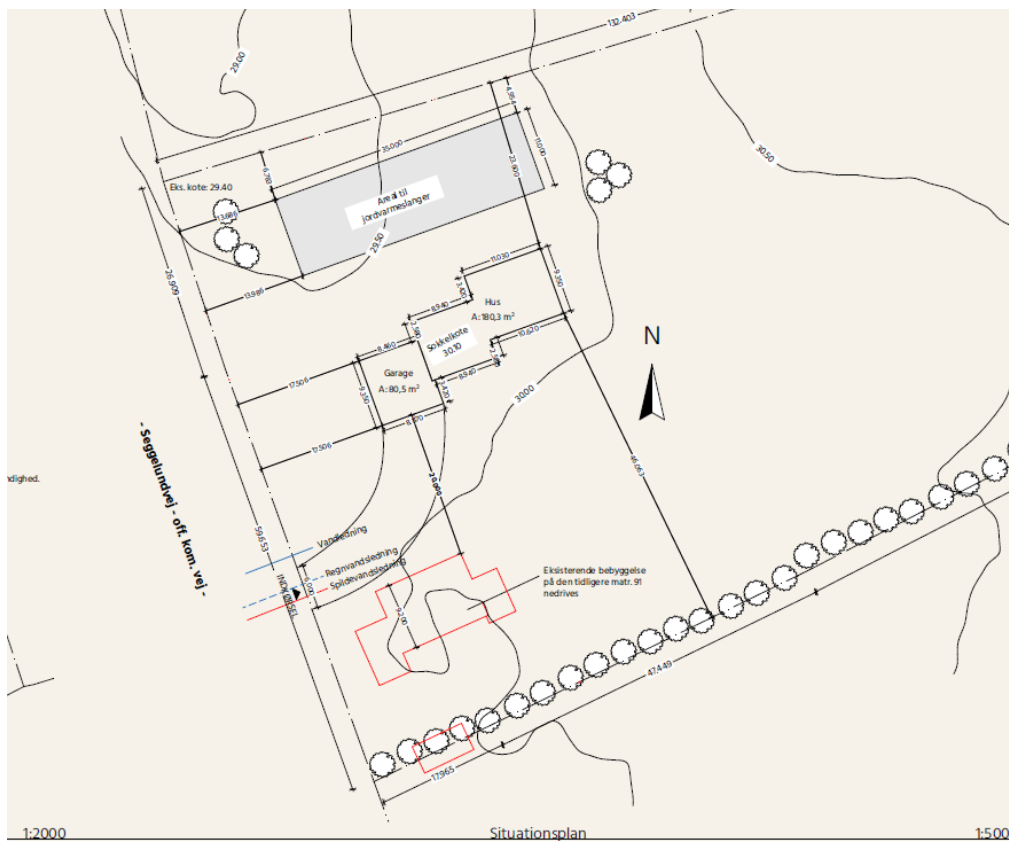
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

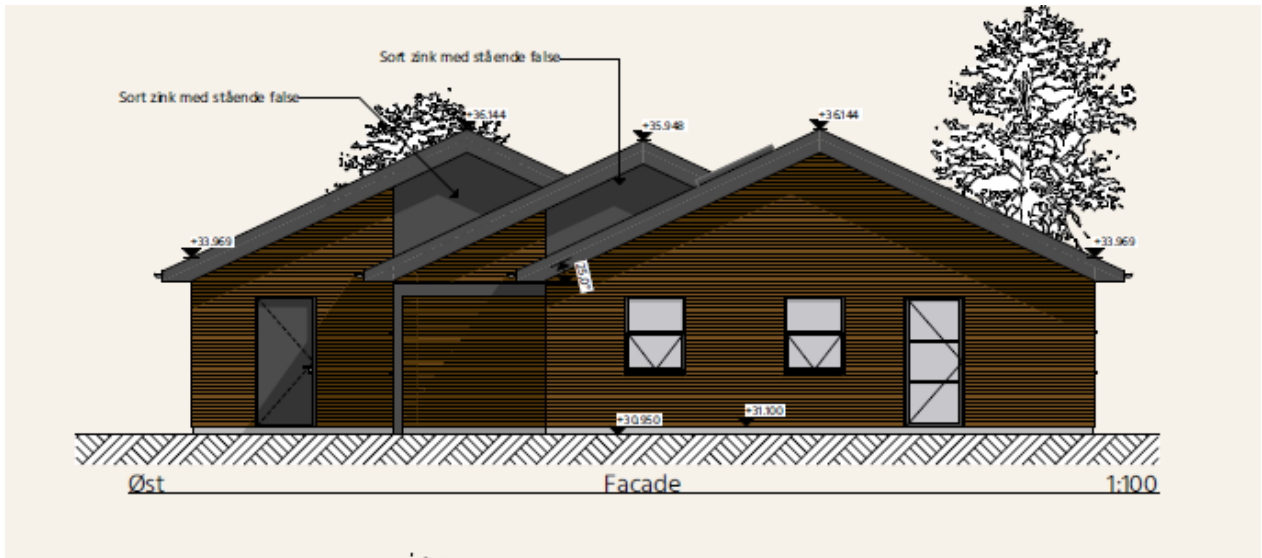
Der er ansøgt om at opføre et enfamiliehus på ca. 180 m² og en garage på ca. 80,5 m², som erstatning for eksisterende bolig, som nedrives.

Bygningssættet består af tre bygningsdele forbundet af et samlende tag. De tre bygningsdele indeholder garagen i en, og selve boligen i to bygningsdele. Husets tre bygningsdele er placeret forskudt i forhold til hinanden, sådan at de danner private sydvendte nicher mod haven. Huset opføres med ydervægge af rød-brune mursten og med tag, beklædt med tagsten (IBF, tegl - Funkis - Tagsten). Garagen beklædes med en træ. Bygningshøjden er på max ca. 5,2 meter.

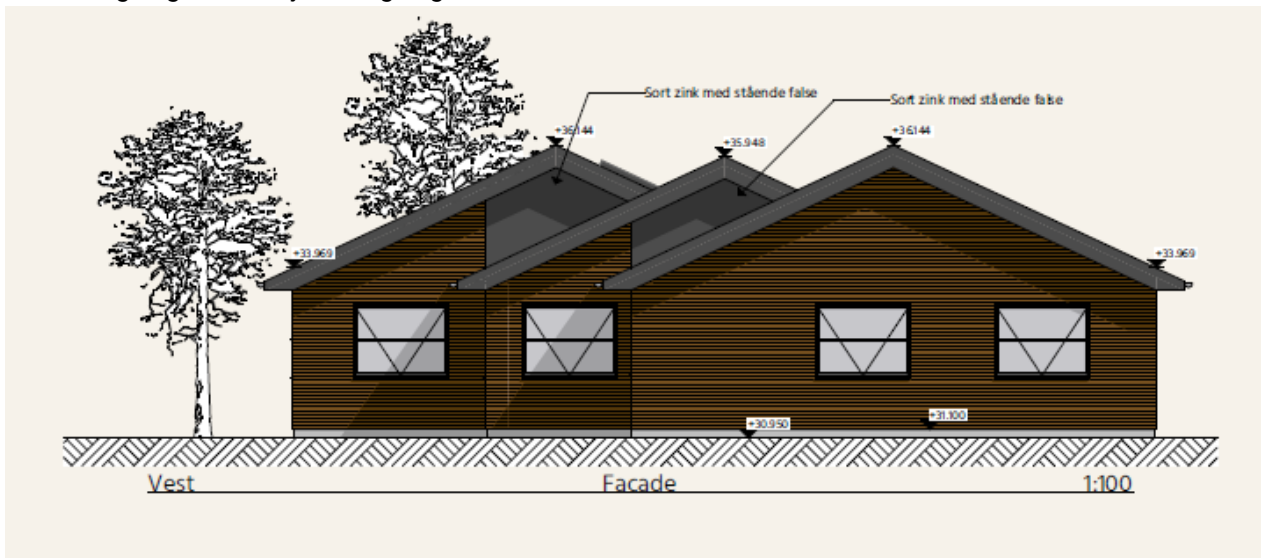
Bygningen placeres 20 meter nord for eksisterende bolig, og placeres parallelt med Seggelundvej, hvor der er indkørsel fra.



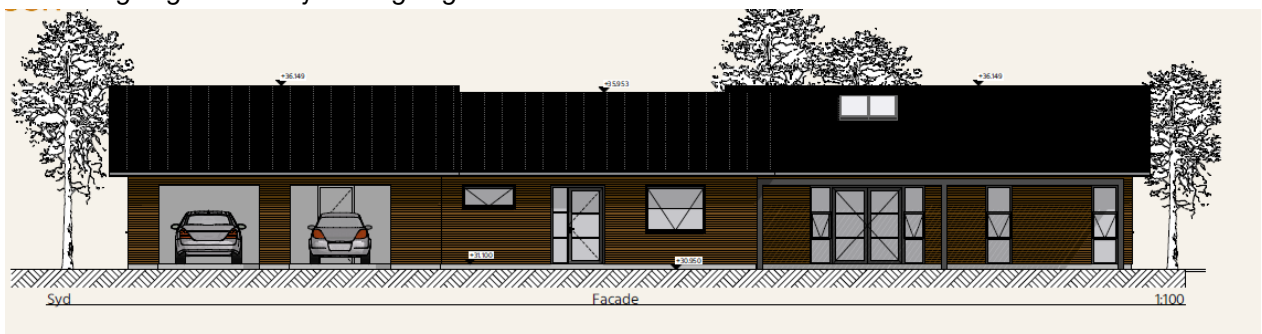
Situationsplan jf. ansøgningen



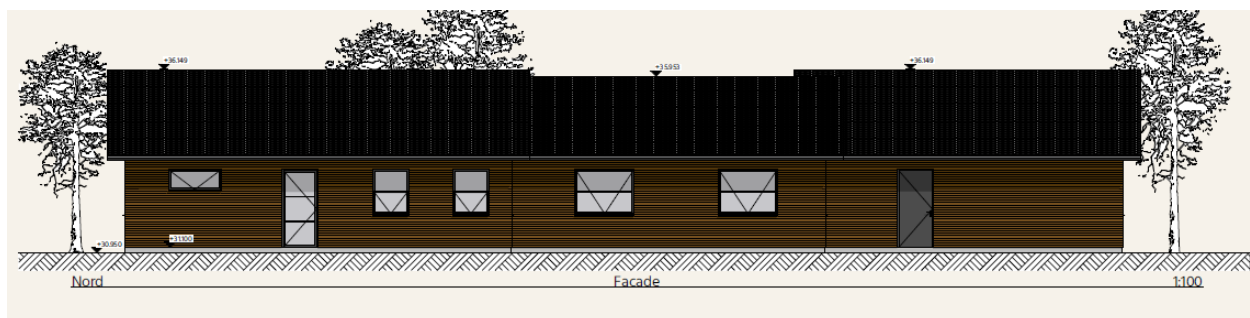
Facadetegning mod øst jf. ansøgningen



Facadetegning mod vest jf. ansøgningen



Facadetegninger mod syd jf. ansøgningen



Facadetegning mod nord jf. ansøgningen

Der er en igangværende matrikulær sag, hvor ejendommen ved arealoverførsel forøges fra 985 m² til 9.990 m². Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt. Den matrikulære sag er godkendt af Kolding Kommune den 2. juni 2021 og afventer approbation i Geodatastyrelsen og registrering i matriklen.

Ejendommen 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.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). 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.

Arealet er i Kolding Kommunes landskabskortlægning karakteriseret som bevaringsværdigt landskab, hvilket er optaget i Kommuneplan 2021-2033. 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". "I landskabet omkring Kokær optræder de bærende landskabstræk særligt tydelige. Det er afspejlet i de varierede terrænformer, der forstærkes af dalen omkring Kokær Bæk, markerne, der afgrænses af hegn og små skove, samt fordelingen af gårde og husmandssteder, der ligger langs vejen. Vejene er små og følger landskabets terræn. Flere steder er deres forløb understreget af alléer. Disse landskabstræk er en tydelig afspejling af landskabskarakterens oprindelse som et landbrugslandskab med landsbyer og udstykning af husmandskolonier."

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan tillades opførelse af byggeriet, som ansøgt.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det ansøgte byggeri opføres som erstatning for eksisterende bolig i umiddelbar nærhed af eksisterende bolig. Herunder er der lagt vægt på, at den eksisterende bolig nedrives, hvorfor der stilles vilkår om nedlæggelse og fjernelse af denne. Den nye bolig opføres på samme ejendom som den eksisterende, der stilles derfor vilkår om, at den matrikulære sag gennemføres.

Der er desuden lagt vægt på, at det ansøgte ikke har en væsentlig negativ påvirkning på de landskabslige værdier, idet der er tale om erstatningsbyggeri, som bibeholder bebyggelsesstrukturen i området og som placeres parallelt med Seggelundvej.

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

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 de landskabsmæssige hensyn.

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. 5,7 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-arter, da der er tale om en villahave omgivet af dyrkede marker.

”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. 21/22703. 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

Stine Roland Knudsen
Teamleder / Landzone

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.

—