

ANSØGER

21. januar 2022 - Sagsnr. 21/30660 - Løbenr. 10395/22

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus og garage på Moshusevej 31, 6092 Sdr. Stenderup

Kolding Kommune har den 13. december 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 og garage på ejendommen matr.nr.6f Varmark By, Sdr. Stenderup beliggende Moshusevej 31, 6092 Sdr. Stenderup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 21. januar 2022 på www.kolding.dk/landzone.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

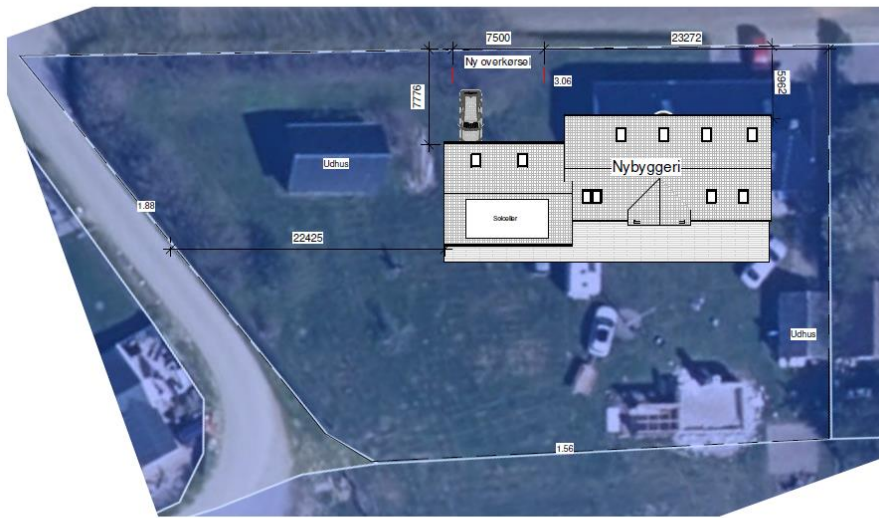
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 18. 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 ny bolig på 210 m² fordelt på 2 planer. Stueetagen på 135 m² og 1. sal på 75 m². Garagen er på 80 m² og overdækket areal på 5 m². Boligen vil fremstå med lyse tegl på facader og med sorttegl på taget.

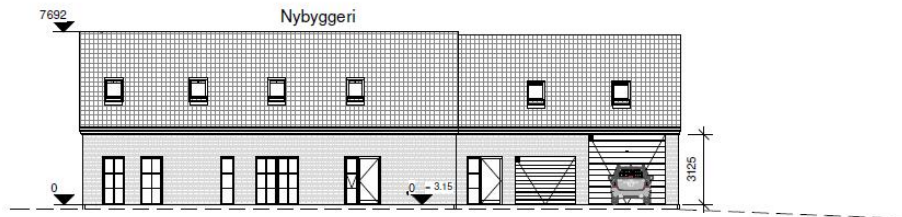


Projektdata:

Benævnelse: Tilbygning
 Matr. nr: 6f - Varmark BY, sdr. Stederup
 Adresse: Moshusevej 31, 6092 Sønder Stenderup
 Grundareal: 1776 m²
 Eksist. Boligareal: 195 m²
 Stueplan: 123 m²
 1. sal: 72 m²
 NEDRIVES
 Nye forhold Boligareal: 210 m²
 Stueplan: 135 m²
 1. sal: 75 m²
 Ny garage: 80 m²
 Overdækket areal: 5 m²
 Bebyggelses procent:
 Kommentar fra lokalplan
 Maks bebyggelses %

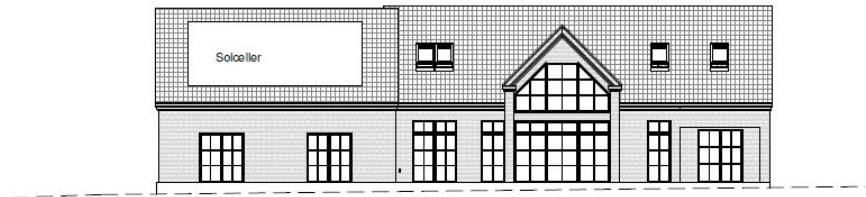
Skitsers

Situationsplan med boligens placering på grunden.

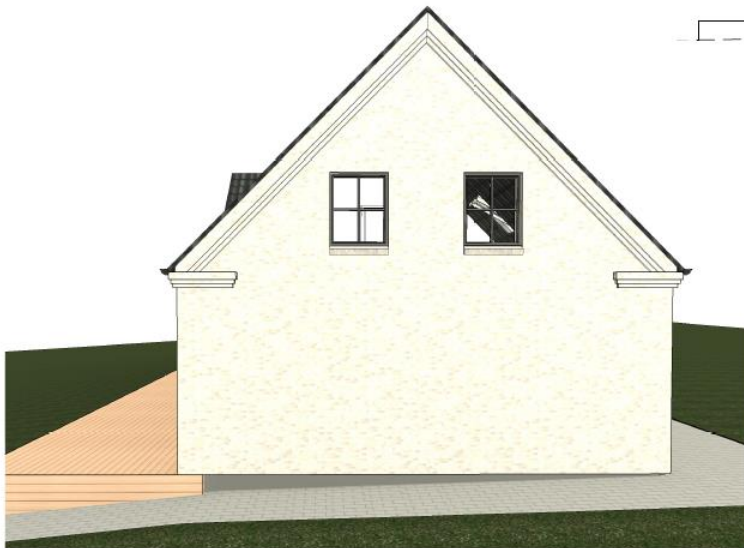


Skitsers

Facade udtryk mod nord. Boligen får en maks. højde på 7,692 meter.

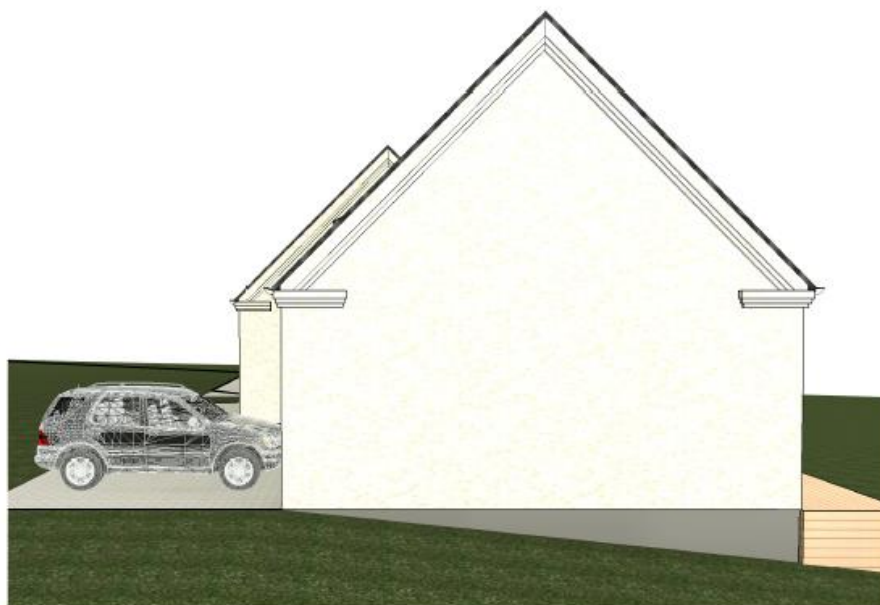
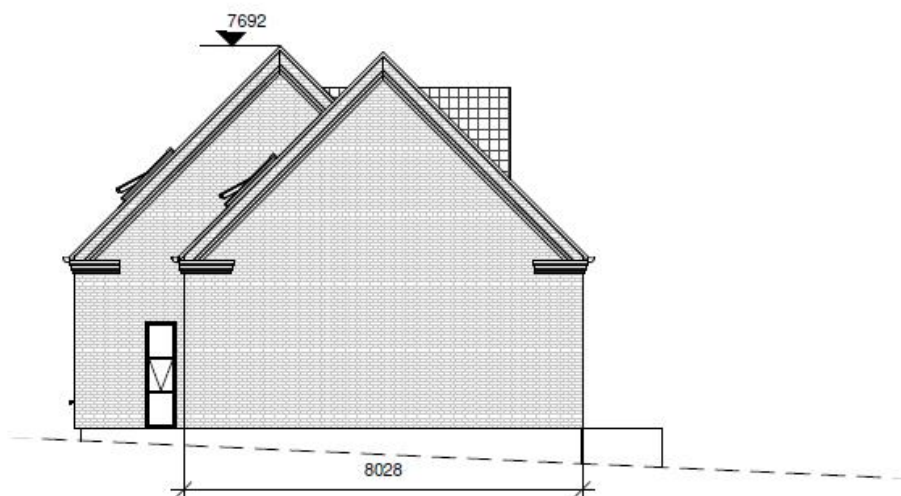


Facade udtryk mod syd.



Øst gavlen.





Vest gavlen.

Ejendommen har en samlet størrelse på 1.773 m² og er ikke 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".
- 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".

- 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.
- Projekt Stenderup Halvørutten.
- Indsatsområde-kyst-buffer.

Byggeriet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3:

- Beskyttede naturtyper. Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som strandeng ca. 60 meter fra byggeriet. 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 det ansøgte byggeri kan tillades.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at den nye bolig opføres på omtrent samme placering som den eksisterende bolig. Der er desuden lagt vægt på at boligen tilpasser sig området og udpegningerne.

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.

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. 23 meter 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.

”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. 21/31299. 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

Anna Kristine Dyhr Hvejsel
Landzone- og byggesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftstraadet.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.

—