

ansøger

1.marts 2021 - Sagsnr. 21/1685 - Løbenr. 16518/21

Landzonetilladelse til opførelse af sognehus på Dalbyvej 69, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 20. januar 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt sognehus. 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 sognehus på ejendommen matr.nr. 1p Dalby By, Dalby beliggende Dalbyvej 69, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at der etableres en lav hækbepantning langs det nordlige skel i princippet som vist på kortbilaget. Hækbepantning skal svare til den eksisterende beplantning uden for kirkediget. Der må etableres en passage i beplantningen som adgang til bilparkering på marken mod nord, hvis det bliver aktuelt.
- at det ansøgte skal etableres inden for kirkens ejendom og må ikke overskride naboskel.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 1. marts 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 29. marts 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.



Kortbilaget viser placeringen af ny hækbeplantning.

Redegørelse

Den 11. maj 2017 blev der meddelt landzonetilladelse til sognehuset ved Dalby Kirke. Tilladelsen var gyldig i 3 år og nåede at udløbe, før tilladelsen blev udnyttet. Derfor søges der nu på ny med få ubetydelige justeringer.

Der er ansøgt om at opføre et sognehus til Dalby Kirke. Sognehuset får en størrelse på ca. 428 m² og opføres i velkendte, gedigne materialer som mørkerøde teglsten på facader og forpatineret zink som tagbeklædning. Solceller monteres skjult og integreret i tagfladen.

Sognehuset placeres nordvest for kirken og kirkegården. Kirkegården forventes udvidet mod vest, så sognehuset med tiden vil komme til at fremstå mere integreret i kirkeområdet.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 2,1 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Arealet 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.

Arealet er omfattet af kirkebyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 19). Bebyggelse må være maks. 8,5 m højt inden for en afstand af 300 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele zonen.

Ejendommen er desuden omfattet af en kirkeomgivelsesfredning. Fredningsnævnet har den 13. oktober 2016 meddelt dispensation til at opføre sognehuset, på betingelse af visse vilkår. Vilkårene i Fredningsnævnets dispensation forudsættes overholdt som grundlag for behandling af landzonesagen.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til et sognehus med den ansøgte udformning og placering.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at bygningens størrelse, udformning og materialevalg er tilpasset kirken og landskabet, så det lever op til de særlige krav i kystnærhedszonen. Sognehusets bygningshøjde overstiger ikke 8,5 meter og er dermed ikke i strid med kirkebyggelinjen. Bygningens placering kan umiddelbart opfattes som løsrevet fra kirkeområdet, og der lægges vægt på, at kirkegårdens fremtidige udvidelse vil medføre en mere harmonisk placering. Desuden stilles der vilkår om at etablere en lav hækbeplantning langs det nordlige skel for at markere grænsen mellem kirkeområdet og det åbne land og samtidig binde sognehuset bedre sammen med kirken.

Der er ikke naturmæssige modhensyn.

Det er vurderet, at det ansøgte ikke medfører en 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 rammebestemmelser.

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. 5,5 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.

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

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.