

ansøger

15. december 2021 - Sagsnr. 21/25642 - Løbenr. 277232/21

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus samt lovliggørende landzonetilladelse til midlertidig opstilling af beboelsespavilloner og opbevaringscontainere på Stubbum Landevej 60, 6070 Christiansfeld

—

Kolding Kommune har den 14. oktober 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt stuehus. Den 9. december 2021 er der desuden ansøgt om lovliggørende tilladelse til opstilling af beboelsespavilloner og opbevaringscontainere. 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 stuehus på ca. 421 m² samt lovliggørende landzonetilladelse til beboelsespavilloner og opbevaringscontainere på i alt ca. 160 m². på ejendommen matr.nr. 296 Stubbum, Aller beliggende Stubbum Landevej 60, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- De midlertidige boligpavilloner samt opbevaringscontainere fjernes senest 1 år efter, at det nye stuehus er ibrugtaget.

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 15. december 2021 på www.kolding.dk/landzone.

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

Klage

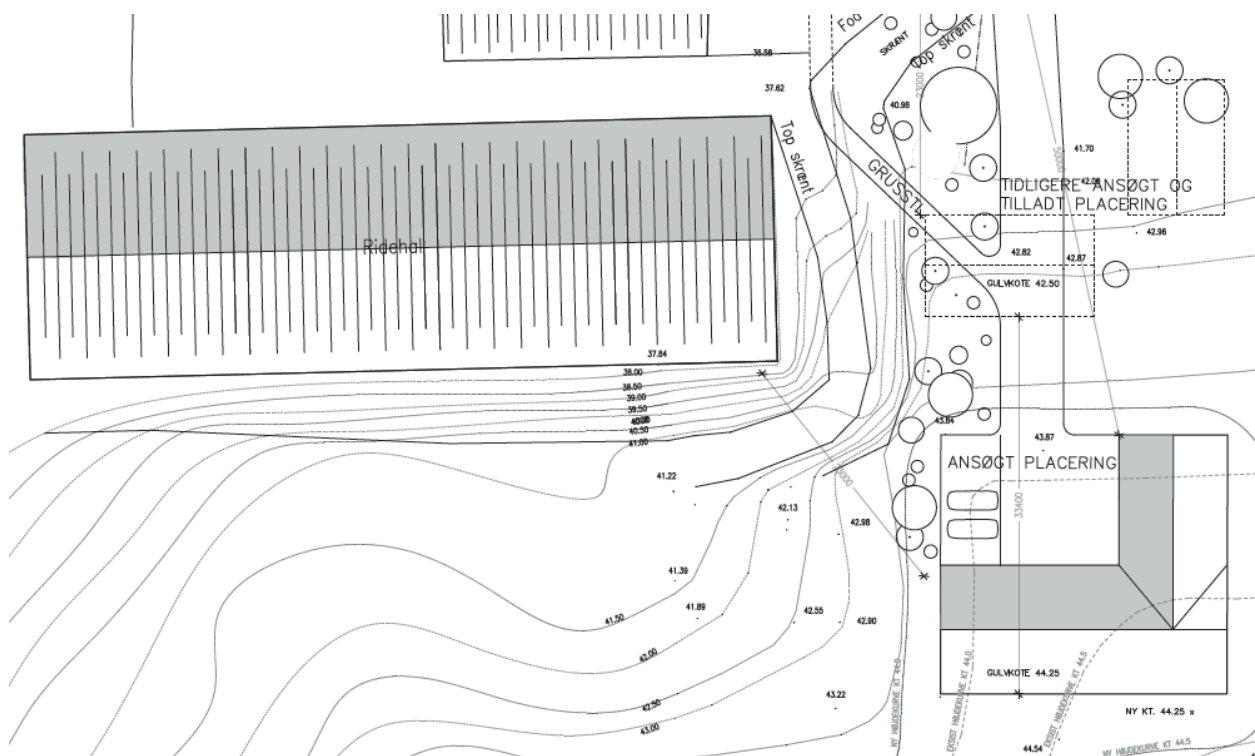
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 12. januar 2022, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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.

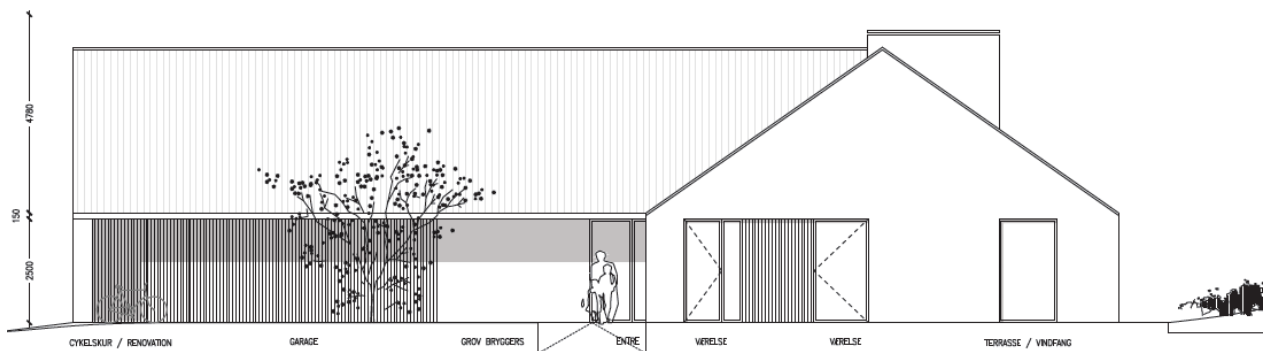
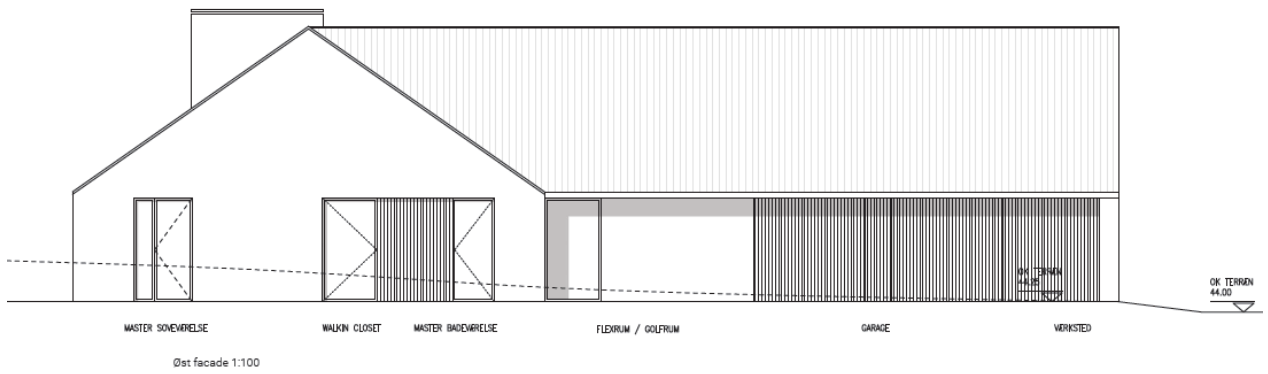
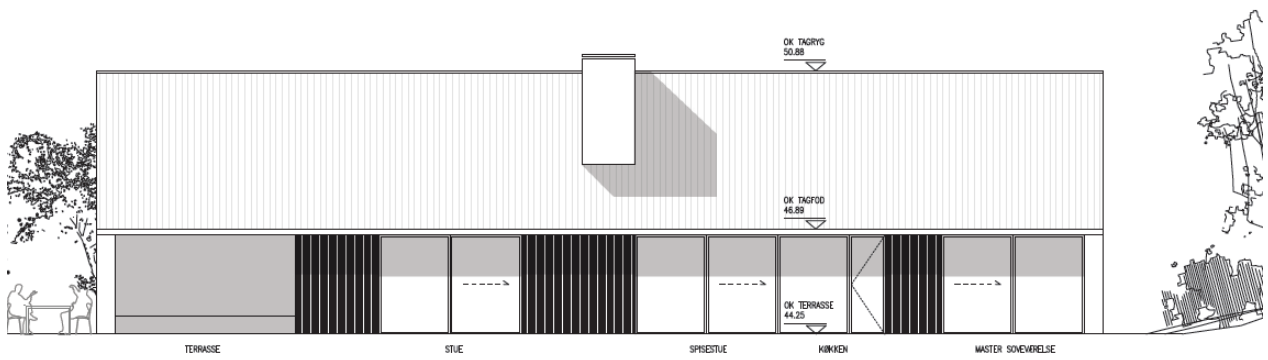
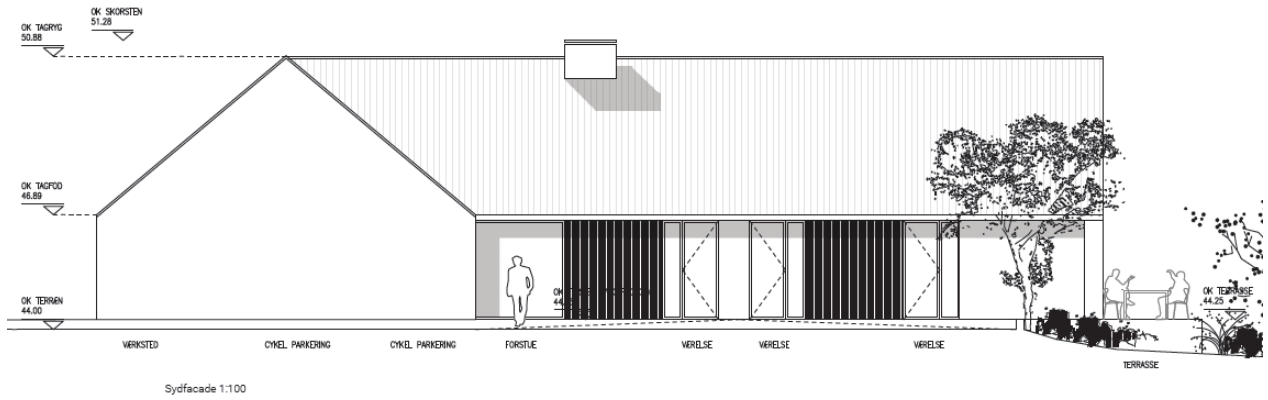
Redegørelse

Der er ansøgt om at opføre et nyt stuehus som erstatning for en nedrevet bolig på ejendommen. Bygningen er i alt 421 m², hvoraf boligdelen udgør ca. 283 m², garage/værksted ca. 68 m² samt en overdækket terrasse på ca. 70 m². Bygningen placeres ca. 50 meter fra den oprindelige boligs placering og ca. 23 meter fra en eksisterende ridehal. Placeringen er syd for den ridehal, der er den sydligste af de eksisterende bygninger på ejendommen. Terrænforholdene betyder, at den ansøgte bygning placeres ca. 5 meter højere i landskabet end den oprindelige bolig.

Det tidligere stuehus er nedrevet, og der er opstillet nogle midlertidige boligpavilloner på i alt ca. 130 m² med samme placering som den oprindelige bolig. Derudover er der opstillet to opbevaringscontainere på i alt ca. 30 m² ved adgangsvejen fra Stubbum Landevej. Både boligpavilloner og opbevaringscontainere fjernes, når det nye stuehus står færdigt.



Illustrationen viser den ansøgte placering samt den tidligere godkendte placering med stiplede markering.



Illustrationerne viser fra oven facader fra syd, nord, øst og vest.



De midlertidige beboelsespavilloner og opbevaringscontainere er markeret med røde prikker på ovenstående SDFE Skråfoto.

Ejendommen har en samlet størrelse på 2,4 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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

- Større uforstyrret landskab. "De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrethed ikke påvirkes".
- 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 drikkevandsinteresser (OD).

Der er den 24. januar 2020 meddelt landzonetilladelse til at udstykke ejendommen til rideskole samt opføre et nyt stuehus med tilhørende carport.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan gives tilladelse til det ansøgte stuehus samt en midlertidig tilladelse til beboelsespavilloner og opbevaringscontainere.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at der er tale om erstatningsbyggeri for den eksisterende bolig, der nedrives, samt at bygningens størrelse ikke overskrider 500 m², der er grænsen for udvidelser af eksisterende boliger uden krav om landzonetilladelse. Stuehuset får med den nye placering, syd for eksisterende bygninger og højere i landskabet, en mere markant og fritliggende placering end den oprindelige bolig. Det er vurderet, at det nye stuehus ligger i tilstrækkelig nærhed af de eksisterende

bygninger til fortsat at blive opfattet som et samlet bygnings sæt samt at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. Det har indgået i vurderingen, at stuehuset tilbagetrækkes fra de øvrige bygningers anvendelse som rideskole.

De midlertidige boligpavilloner og opbevaringscontainere er opstillet med samme placering som den nedrevne bolig og tilknytning til de eksisterende bygninger. Der er i afgørelsen stillet vilkår om, at de midlertidige bygninger fjernes, når stuehuset står færdigt.

Det ansøgte vurderes i omfang og placering ikke at være relevant i forhold til de hensyn der skal tages med kommuneplanens udpegninger af større uforstyrret landsskab samt områder med drikkevandsinteresser. Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens udpegnings af særligt værdifulde landbrugsområder, da der er tale om et stuehus på en landbrugsejendom.

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. 1 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 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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. 21/13356. 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

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@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.