

Hybel Huse A/S
Ove Jensens Allé 35
8700 Horsens

11. august 2021 - Sagsnr. 21/12739 - Løbenr. 161672/21

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Dons Landevej 137, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 20. maj 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus. 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, som erstatning for eksisterende på ejendommen matr.nr. 18e, Dons By, Almind beliggende Dons Landevej 137, 6000, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 11. august 2021 på www.kolding.dk/landzone.

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

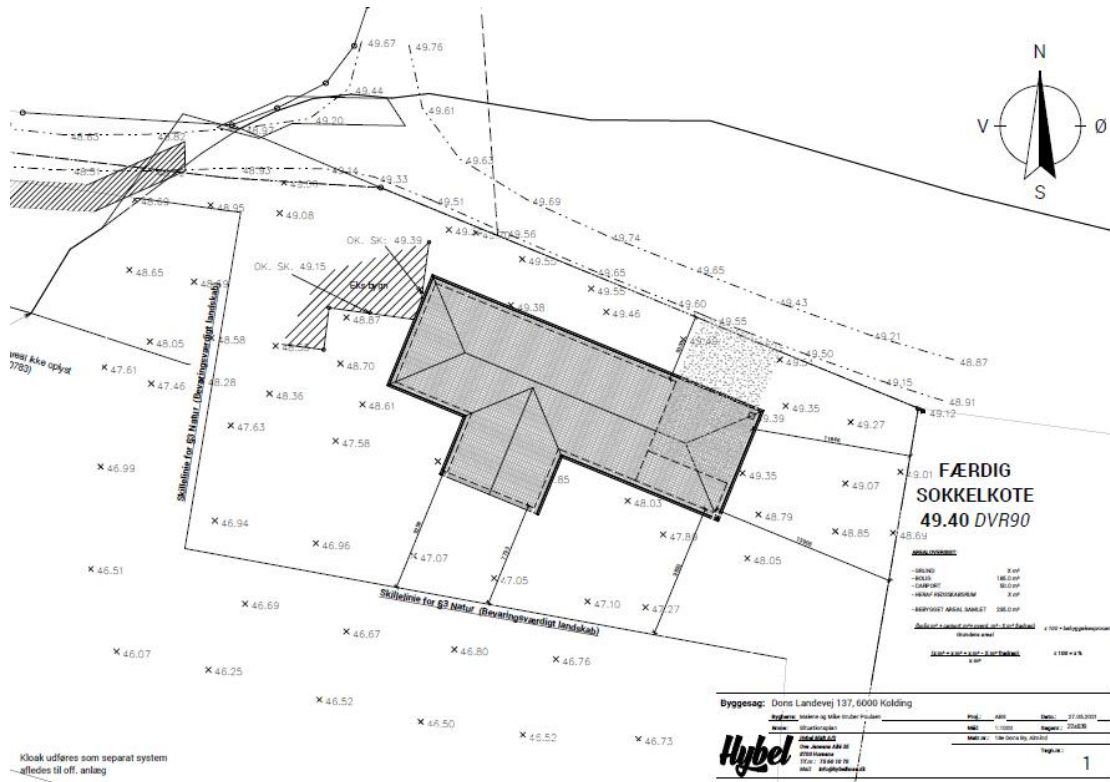
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 8. september 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.

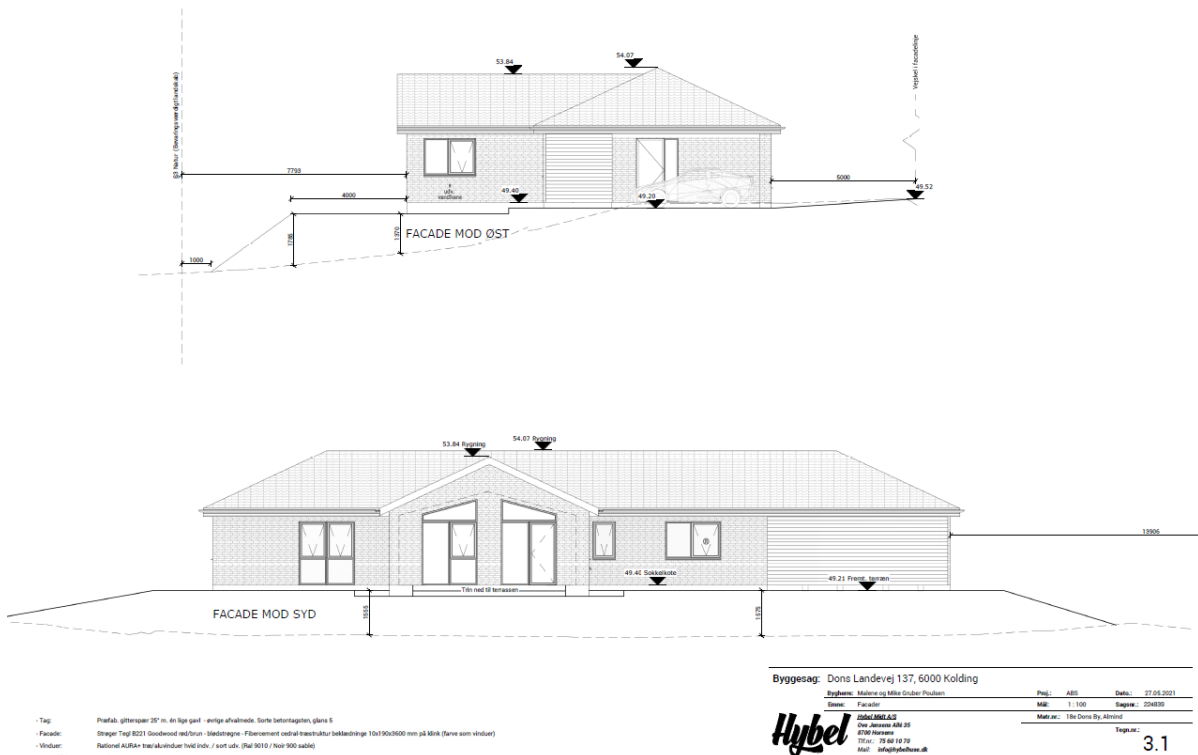
Redegørelse

Der er ansøgt om at opføre en bolig på 185 m² med carport på 50 m². Boligen vil fremstå som klassisk muret bolig i rødbrune tegl og sorte tagsten. Taget får en hældning på 25 grader med helvalm i gavlene.



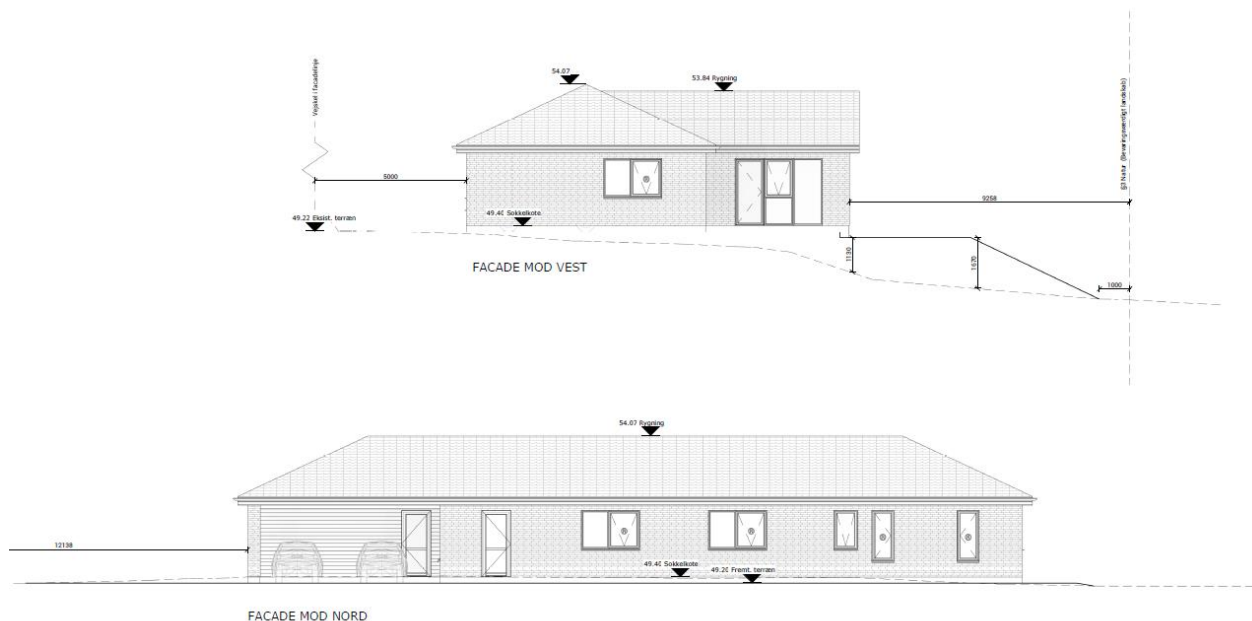
Kloak udføres som separat system afledes til off. anlæg

Boligen placeres parallelt med Dons Landevej og orienterer sig ud mod landskabet.




- Tag: Priefab, gitterpap: 30" m. 4n lags gavl - evtige afvands. Sorte betonstragler, pløve 5
- Facade: Strøjer Tag E221 Goodwood rød/brun - bløddetagne; Flisernevet vedstrukturer belæknings 10x190x5000 mm på M8 (farve som vinduer)
- Vinduer: Rational ALFA+ træaluminium hvld indv. / sort udv. (RAL 9010 / RAL 9005 udv)
- Varmeklud: Jordvarme

Facaderne mod syd og øst – mod syd hæves terrænet, terrænreguleringen holdes i en afstand af mindst 1 meter fra §3 udpeget natur.



- Tag: Profil: gitterskæp 25" m. in. 800 gval - enlige afvalmet. Sorte betongegler, pløse 5
 - Facade: Drager Tegl B221 Godesvind red/brun - Måledegrne - Fibercement central træstråler betæklings 10x190x1600 mm på klæk (fæve som vinduer)
 - Vinduer: Rational ALFA+ træaluminium hvid HbV / sort ude. (Raf 9013 / Noh 900 sabb)
 - Varmekilde: Jordvarme

Byggesag: Dons Landevej 137, 6000 Kolding		
Dygtelse:	Måltid og Måltid Grønt Projekt	Proj: 485
Dato:	17.05.2021	Scale: 1:100
Side:	3	Page: 22/22
 Jørgen Madsen Dre. Jensen Allé 95 8700 Hørsholm Tlf: 79 60 10 70 Mail: info@hybel.dk		Matrikel: 19a Dons By-Ålbund Tegnet: 3

Facaderne mod nord og vest – mod syd hæves terrænet, terrænreguleringen holdes i en afstand af mindst 1 meter fra §3 udpeget natur.

Ejendommen har en samlet størrelse på 2,9 ha og er 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".
- 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.
- Skovrejsningsområde.
- 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 naturbeskyttelseslovens:

- En del af arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet eng. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 3, at der ikke må ændres på områdets tilstand uden forudgående dispensation. Beskyttelsesbestemmelsen betyder, at den beskyttede eng ikke må jordbearbejdes,

gødskes eller sprøjtes. I forbindelse med byggeriet skal I desuden være opmærksomme på, at der heller ikke må placeres jordoplæg eller byggematerialer eller efterlades kørespor på arealet, samt at terrænreguleringen skal holdes i en afstand af mindst 1 meter fra beskyttet natur.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det konkrete byggeri kan tillades.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at boligen placeres omtrent samme placering som eksisterende bolig.

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

Det ansøgte vurderes ikke at have indvirkning på de hensyn til omgivelserne, der skal tages efter kommune planens retningslinjer, planloven og naturbeskyttelsesloven.

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. 12,8 km fra nærmeste Natura 2000-område, Egtved Ådal (SAC238). 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.

I området omkring Donssøerne er registreret 8 arter af flagermus: Dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus, brunflagermus, pipistrelflagermus, sydflagermus, damflagermus og skimmelflagermus. Alle arter af flagermus er strengt beskyttede efter habitatdirektivets bilag IV og arten må ikke skades eller deres yngle- og rasteområder ødelægges.

Arterne dværgflagermus, troldflagermus, pipistrelflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus har ofte kolonier i huse, for eksempel i uforstyrrede loftsrum og lignende. Arterne vandflagermus og damflagermus kan sjældent tage ophold i kældre. Ved nedrivning af gamle bygninger kan der derfor være risiko for at støde på en koloni af flagermus.

Det er bygherres ansvar at undersøge eksisterende bygninger for flagermus inden arbejdernes påbegyndelse. Hvis der findes flagermus i bygningerne, skal der tages kontakt til Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent, som kan give anvisninger på, hvordan flagermusene kan udsluses forinden nedrivningen, så bestanden ikke skades (se også vedhæftede vejledning om flagermus og bygningsrenovering).

Ved fjernelse af beplantning gøres der ligeledes opmærksom på, at en del af de registrerede flagermusarter desuden har kolonier i hulheder i ældre træer. Ovenstående forholdsregler gælder derfor ligeledes, hvis der i forbindelse med projektet skal fældes ældre træer.

Ud over flagermus er der registreret spidssnudet frø i området. Projektet vurderes dog ikke at risikere at påvirke denne. Kolding Kommune har ikke kendskab til eller formodning om forekomst af øvrige bilag IV arter i området.

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

Anna Kristine Dyhr Hvejsel
Bygge og landzonesagsbehandler

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.

—