

ansøger

28. juli 2021 - Sagsnr. 21/8720

## **Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Fynslundvej 44, 6064 Jordrup**

Kolding Kommune har den 6. april 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret 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 med integreret garage samt overdækkede arealer på ejendommen matr.nr. 1c, Vrå By, Lejrskov beliggende Fynslundvej 44, 6064 Jordrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 17. august 2021 på [www.kolding.dk/landzone](http://www.kolding.dk/landzone).

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

### **Klage**

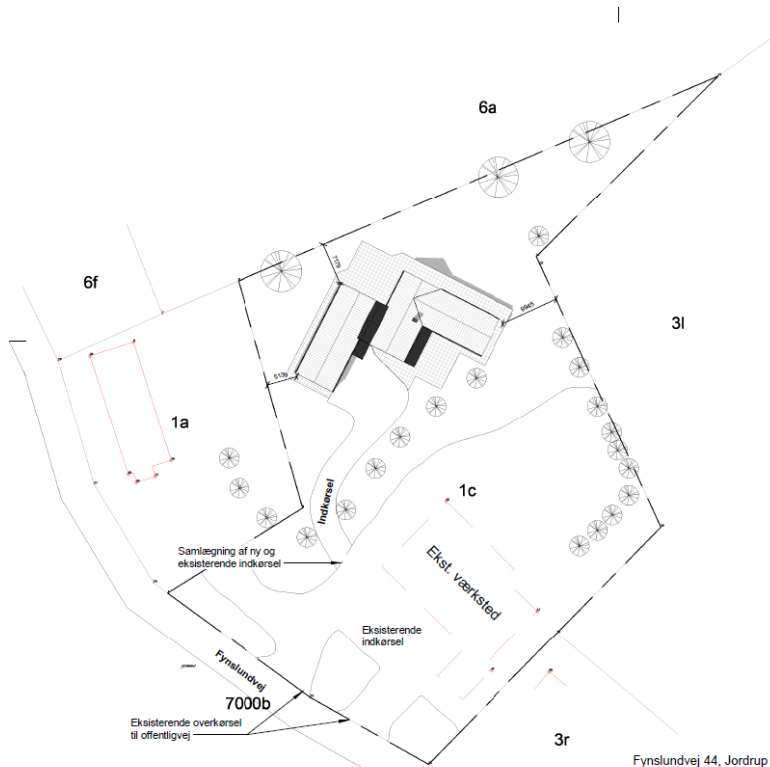
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 14. september 2021, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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 et enfamiliehus på 247m<sup>2</sup> sammenbygget med garage på 54 m<sup>2</sup> samt 2 overdækkede arealer på tilsammen 19 m<sup>2</sup>. Bolig og garage udføres med saddeltag med 35-40 graders hældning. Højeste punkt på de ansøgte bygninger er ca. 5.2 meter over eksisterende naturlige terræn på stedet.

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,5 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.



Matrikel nr.	1c
Ejerlav	Vrå By, Lejrskov
Eksisterende arealer	
Værksted	351 m <sup>2</sup>
Ny bebyggelse	
Enfamilieshus	247 m <sup>2</sup>
Garage	54 m <sup>2</sup>
Overdækket	19 m <sup>2</sup>
Frdrag jf. BR18 §455 stk. 4	50 m <sup>2</sup>
I alt	621 m <sup>2</sup>
Grundareal	5.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	12,42 %




Myndighedstegninger

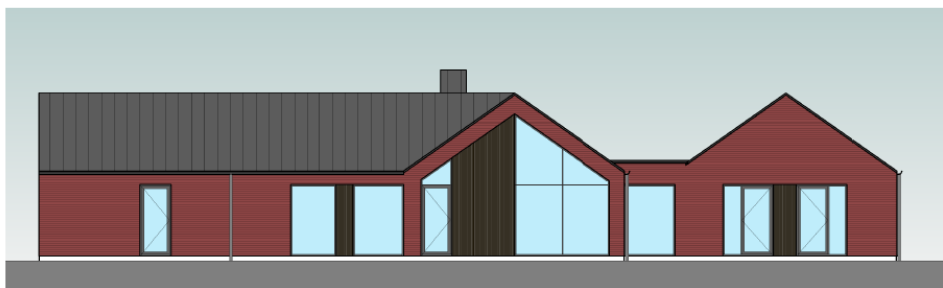
Fynslundvej 44, Jordrup

SAG NR: 842-2021

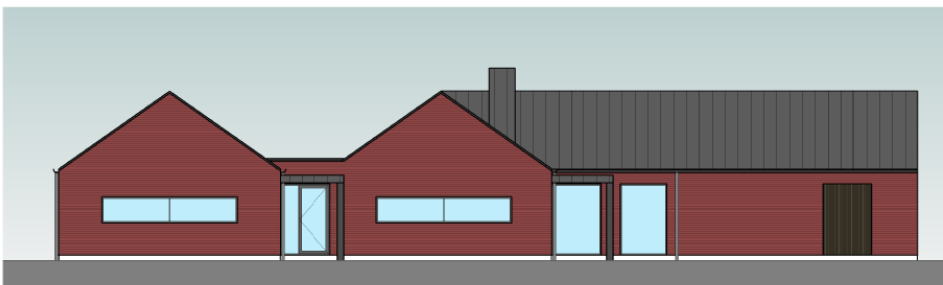
Situationsplan


 Felthaus Arkitekter A/S, Hospitalsgade 18B, 6000 Kolding  
 Telefon: 76 34 77 00 E-mail: jens@felthaus.net www.felthaus.net

Målt: 1:500  
 Sign: SSA B.1.01  
 Dato: 06.04.2021  
 Rev:



Nord  
1:100




Syd  
1:100

Myndighedstegninger

Fynslundvej 44, Jordrup

SAG NR: 842-2021

Nord - Syd


 Felthaus Arkitekter A/S, Hospitalsgade 18B, 6000 Kolding  
 Telefon: 76 34 77 00 E-mail: jens@felthaus.net www.felthaus.net

Målt: 1:100  
 Sign: SSA B.1.30  
 Dato: 31.03.2021  
 Rev:

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.
- Kulturhistoriske værdier. Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres. Udpegningen omfatter landsbyen Vrå, der kendes først fra 1497. Det er en løst opbygget rydningslandsby, der ligger i dødispræget, kuperet område i Lejrskov sogn. Ejerlavet afgrænses naturligt af Adsbøl Bæk mod sydvest og har en del af Ferup Skov (Vrå Skov) mod nord. I 1688 bestod Vrå af ni gårde og et hus. Hertil kom en rytterskole i 1720. På mindre søgte sognekort kan der kun erkendes seks gårde og et hus. Efter udskiftningen i 1774 blev de to gårde, Egebjerggård og Sandholm, udflyttet på jorderne lidt uden for landsbyen. Landsbykernens ældre løst opbyggede præg er dog forholdsvis velbevaret. Siden er der kommet lidt huse langs bygaden. I 1917 anlagdes Korsvang Station på Troldhedebanen lidt nord for gården Korsvang, men det førte ikke til nogen bydannelse. Stationen lukkede i 1968 og er overgået til privatbeboelse med pakhus og stationsbygning. Der er enkelte spor af jernbanedæmningen øst for stationen og mod nord-vest ved Vrå Møllegård, hvor der ca. 1870-1940 lå en vejmølle og en smedje. I ejerlavet er der bevaret en del diger og levende hegn, særligt i Vrå Skov, hver gård havde sine skovparceller, og omkring Egebjerggård og Nederbygård. Gårdene er generelt ret store, opført i grundmur i årtierne omkring 19.00. Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, diger, hegn, grøfter og omgivelser".
- 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.
- Indsatsområde Nitratfølsomme indvindingsområder.
- Indsatsområde – vandløb buffer.
- Støjbelastet område – Ferup vindmølle. Omkring udlagte områder til vindmøller er anvendt en planlægningszone på 500 meter. Områderne er ikke nødvendigvis støjbelastede, men en placering i nærheden af aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en særlig støjvurdering.

## Vurdering

Sagen har været behandlet i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 2. juni 2021 og udvalget har besluttet at tillade det ansøgte.

Sagen har været i naboorientering i perioden fra den 28. juli 2021 til den 15. august 2021. Der er ikke indkommet bemærkninger.

### *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. 9 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.

”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. 21/8516. 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

Bjarne Bergkvist Lillelund  
Byggesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening  
[dnkolding-sager@dn.dk](mailto:dnkolding-sager@dn.dk)

Kolding Idrætsråd  
Claus Warming  
[clwa@clauswarming.dk](mailto:clwa@clauswarming.dk)

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds  
Jørn F. Andersen  
[trekantomraadet@friluftsradet.dk](mailto:trekantomraadet@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet  
[fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Lars Schmidt  
[las@khl.dk](mailto:las@khl.dk)

BlueKolding  
[kontakt@bluekolding.dk](mailto:kontakt@bluekolding.dk)

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev  
[planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Museum Kolding  
[museum@museumkolding.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Når du søger på [borger.dk](http://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](http://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.

—