

ansøger

20. december 2021 - Sagsnr. 21/22768 - Løbenr. 284029/21

## **Landzonetilladelse til udstykning af tidligere stuehus samt opdeling i tre boligenheder på Kjellerupvej 1, 6091 Bjert**

Kolding Kommune har den 9. september 2021, med supplerende materiale den 10. november 2021, modtaget din ansøgning om udstykning af det tidligere stuehus som en selvstændig ejendom samt opdeling af den eksisterende bolig i tre boligenheder. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af det tidligere stuehus og efter planlovens § 35, stk. 10 til opdeling af tidligere stuehus i tre boligenheder på ejendommen matr.nr. 7ab Binderup By, Sdr. Bjert beliggende Kjellerupvej 1, 6091 Bjert, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Bygningens ydre skal bevares med respekt for de kulturhistoriske værdier og bevare karakteren af en samlet enhed, i form af udtryk, farver og materialer på tværs af de tre boligenheder.

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 20. december 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 17. 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

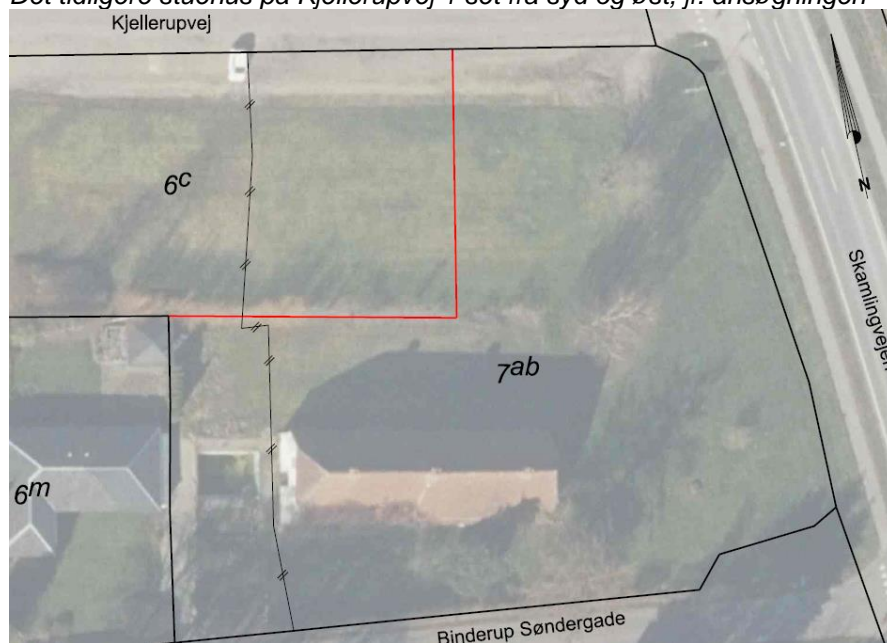
Der ansøges om udstykning af boligen som en selvstændig ejendom samt opdeling af den eksisterende bolig i tre boligenheder på ejendommen matr.nr. 7ab. Den nuværende bolig på 350 m<sup>2</sup> (bygning 1, BBR) er opført i 1838 som stuehus til en landbrugsejendom.

Der ønskes etableret tre lejligheder; lejlighed nr. 1 er på ca. 75 m<sup>2</sup> i stueplan mod vest, lejlighed nr. 2 er på 140 m<sup>2</sup> i 1½ plan med overetagen med saddelkviste på begge sider og lejlighed nr. 3 ligger i stueplan mod øst på ca. 90 m<sup>2</sup>. Hver lejlighed får en terrasse, som vender mod syd. Der vil blive beplantning af hække samt træer langs Binderupvej og Kjellerupvej. Mod øst vil der blive et større fælles græsareal. Der etableres ny indkørsel fra Kjellerupvej, som vist på tegningen nedenfor, hvor overkørslen er flyttet længere væk fra Skamlingvejen i forhold til den eksisterende overkørsel. Der vil være plads til minimum 2 biler ved hver bolig.

Efter udstykningen vil den nye ejendom have en størrelse på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. De tre boligenheder udstykkes ikke som selvstændige ejendomme. Restejendommen er en erhvervsjendom uden bolig, hvorfra der drives gartneri/plantesalg.



*Det tidligere stuehus på Kjellerupvej 1 set fra syd og øst, jf. ansøgningen*



*Udstykning af matr.nr. 7ab, Binderup By, Sdr. Bjert samt ændring af skel, jf. ansøgning.*

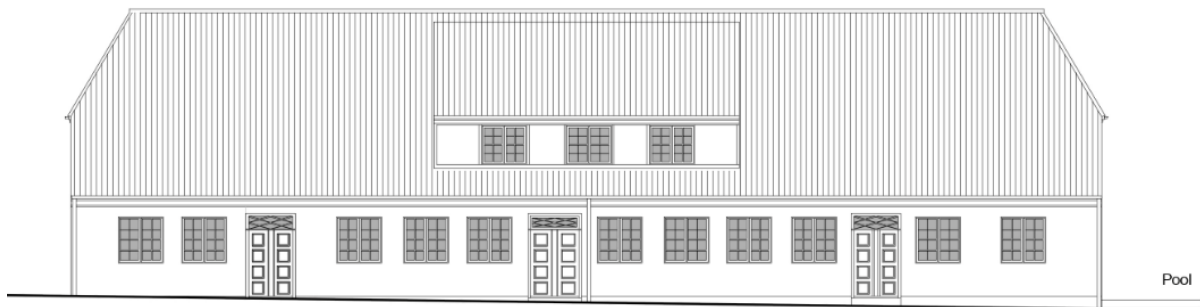
### *Eablering af tre boligenheder i det tidligere stuehus*

Stuehuset restaureres ved at facader afrenses, repareres og males med Keim i hvid farve. Taget nedtages og der oplægges nyt rødt vingefalstegtag med en tagsten med en form og udtryk som den traditionelle danske vingeteg. l.

Kvisten nedtages og der genopbygges to nye symmetrisk om midten af langfacaden med flunke og frontbeklædning i zink. Vinduer udtages, og der isættes nye trævinduer med opdeling, smalle sprosser og oplukkelighed som de eksisterendes. På sydfacaden isættes en havedør i hver lejlighed, som udføres i træ med ruder som den eksisterende, med vinduesparti øverst og fyldning forneden (se billede nedenfor). På nordsiden udtages de eksisterende døre, og der fremstilles 3 nye dobbeltdøre med fyldninger og overparti som de eksisterendes, to farver og vinduesparti øverst (se billede nedenfor). Der isættes nye tagrender og nedløb opsættes. Tagrender og nedløb udføres i zink.

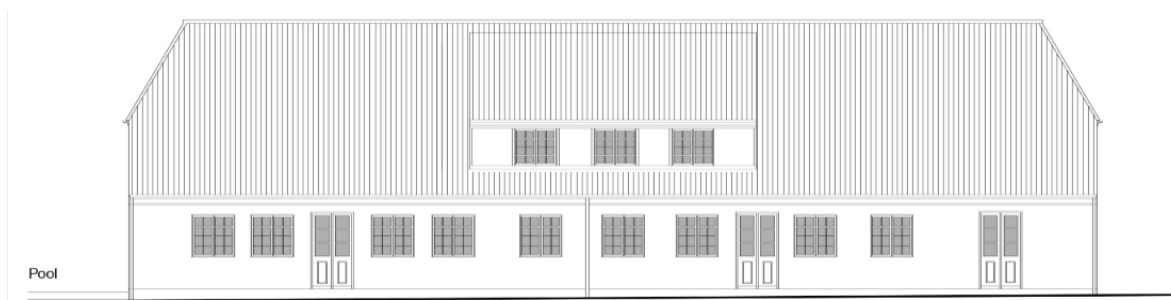


*Situationsplan jf. ansøgningen*



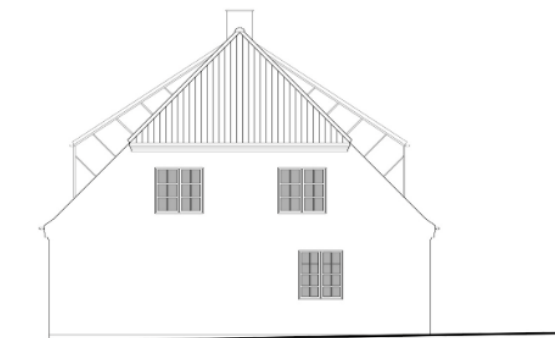
NORD

*Facadetegning mod nord jf. ansøgningen*



SYD

*Facadetegning mod syd jf. ansøgningen*



ØST



VEST

*Facadetegning mod øst og vest jf. ansøgningen*



*Til venstre eksisterende hoveddør (nordside), til højre eksisterende hoveddør (sydside)*

Ejendommen har en samlet størrelse på 1,5 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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.
- 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".
- 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 et område ved "*Landsbyen Binderup, kendes siden 1542. Omkring år 1800 bestod byen af syv gårde og ca. ti huse. Tre af gårdene blev udflyttet efter udskiftningen. Yderligere tre gårde (Kjellerup, Binderupgård og Binderuplund) udviklede sig til større gårde med mere end 12 tønder hartkorn. Binderuplund er siden udstykket i ti husmandsbrug. Landsbyen er et miljømæssigt og arkitektonisk interessant eksempel på opførelse af aftægtsvillaer fra omkring 1930*". Kulturmiljøet er sårbart overfor "*Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser...*"
- Områder med drikkevandsinteresser (OD). 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.

Stuehuset er SAVE-registreret med en bevaringsværdi 3. Bygninger med værdierne 2-4 er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Desuden er ejendommen omfattet af:

- Vejbyggelinje på 12,50 meter fra vejmidte på Binderup Søndergade.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at den ansøgte udstykning og opdeling af det tidligere stuehus i tre boligenheder kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at

- De tre boligenheder indrettes uden væsentlige til- og ombygning
- Der ved renoveringen tages væsentligt hensyn til bygningens bevaringsmæssige værdier (arbejdet udføres i henhold til sags-oplysningen).
- Bebyggelsesstrukturen bevares, og det samlede udtryk af det tidligere stuehus bevares som en samlet enhed, og ikke væsentligt får karakter af en opdeling til tre boliger.

Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens udpegning af kulturhistoriske værdier. Det har indgået i vurderingen, at ejendommen i en årrække har stået ubeboet hen, og at udstykningen og opdelingen i tre boligenheder, med den ansøgte ombygning og stillede vilkår, kan bidrage til at bevare ejendommens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Det vurderes, at den ønskede udstykning følger de naturlige hegn på stedet, samt den nuværende opdeling af ejendommen af den kommunale vej Kjellerupvej. Der er i udstykningen taget hensyn til ny overkørsel for at forbedre vejadgangen til ejendommen.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med landskabs- eller naturmæssige hensyn.

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. 2,3 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47) og ca. 7,6 km fra 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-områderne er udpeget for at beskytte.

Der er kortlagt bilag IV-dyrearter i umiddelbar nærhed (ca. 36 meter) 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.

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

Stine Roland Knudsen  
Teamleder / Landzone

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.