

ansøger

25. marts 2021 - Sagsnr. 21/4632 - Løbenr. 67070/21

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på Gelballevej 102, 6640 Lunderskov

Kolding Kommune har den 17. februar 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt stuehus, som erstatning for eksisterende, der nedrives. 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 ejendommen matr.nr. 33b, Lunderskov By, Skanderup beliggende Gelballevej 102, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den eksisterende bolig nedlægges og fjernes senest 1 år efter, at den nye 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 1.750,00 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 25. 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 22. april 2021, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

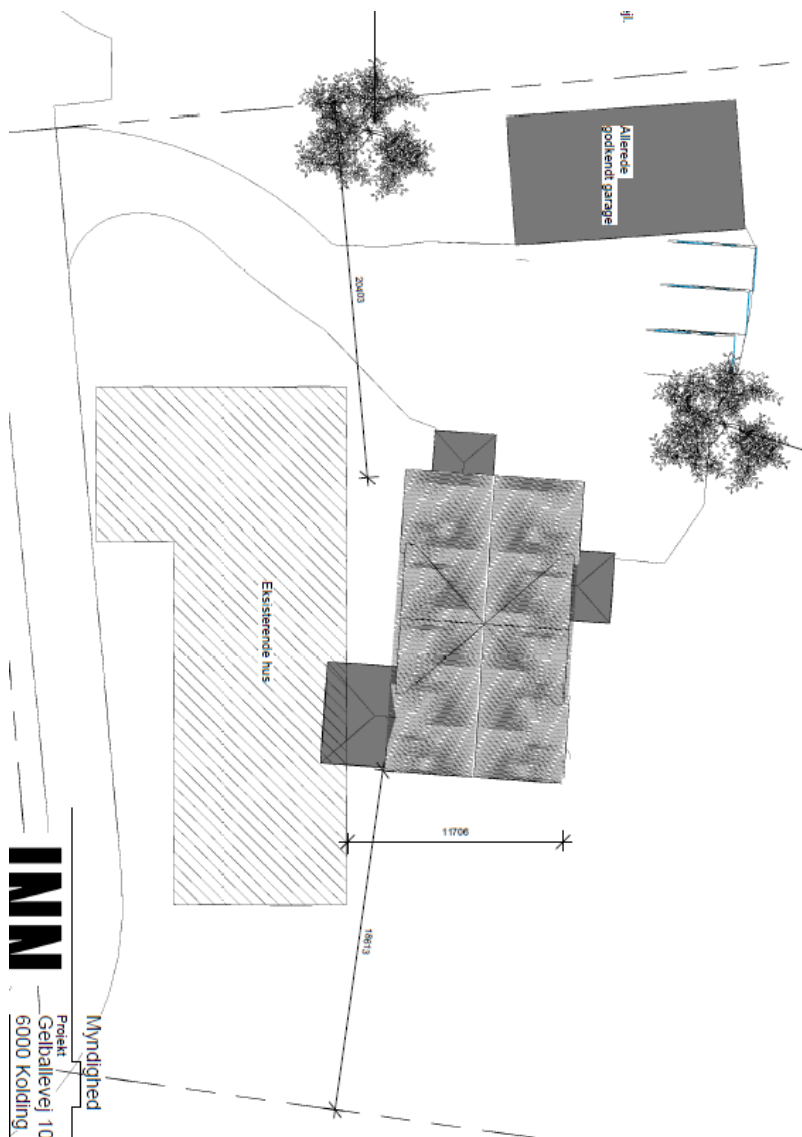
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

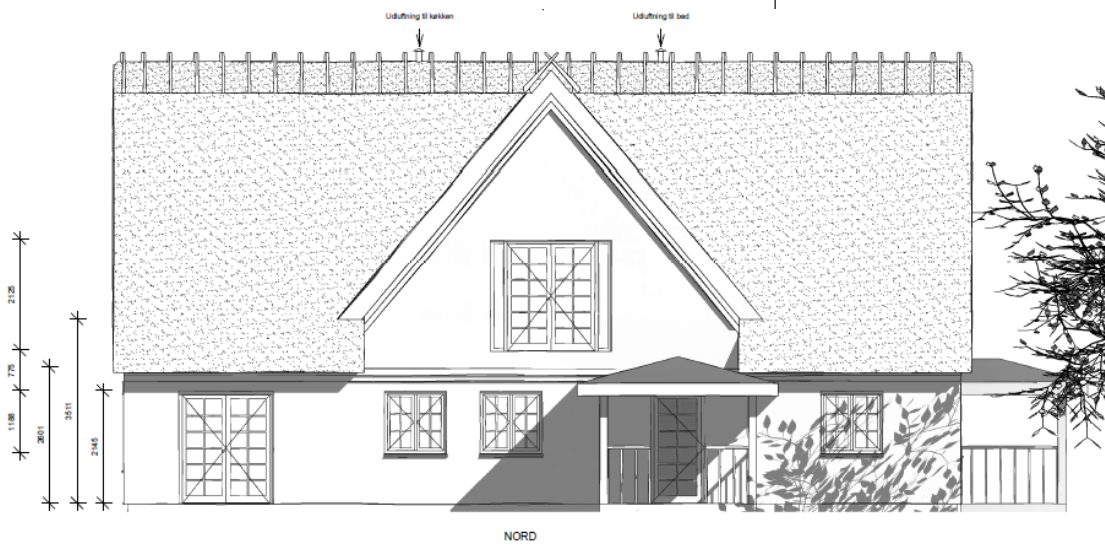
Der er ansøgt om at opføre et nyt 1½ plans stuehus på 258 m² med en ændret placering end eksisterende stuehus på 120 m². Det eksisterende stuehus samt øvrige eksisterende udhuse på i alt 256 m² nedrives (vist som skraveret på situationsplanen). Der er tidligere meddelt tilladelse til en nyopført garage på 92 m², der bibeholdes.

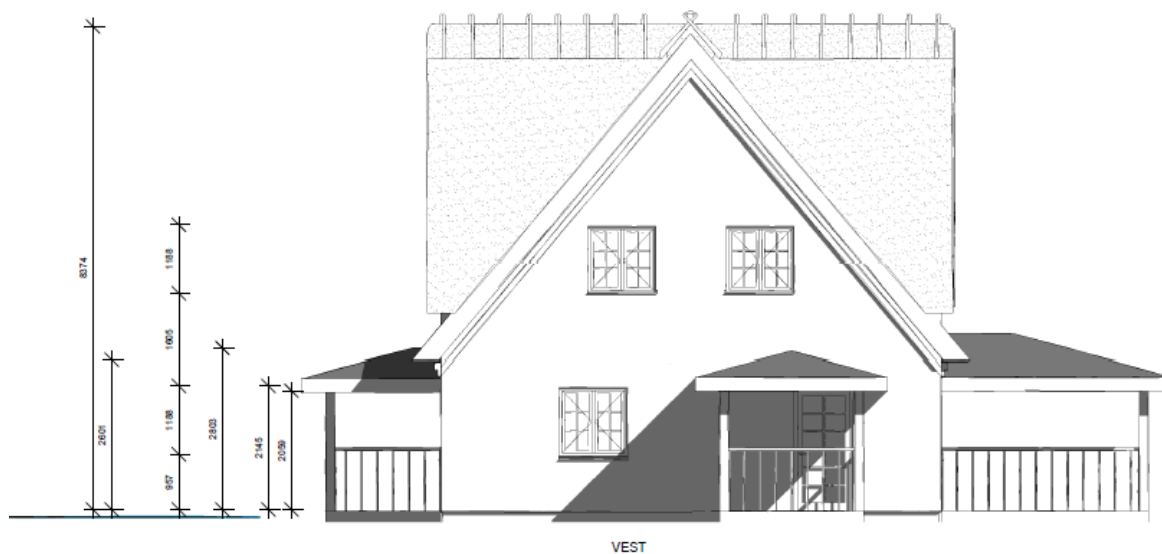
Huset opføres med pudsede facader. Taget beklædes med stråtag. Der ansøges om en bygningshøjde på 8,570 meter, da stråtaget kræver en forøget højde, idet taghældningen skal være høj for, at stråtaget ikke rådner.

Vejadgangen forbliver uændret.



Situationsplan jf. ansøgningen





Facadetegninger jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 4,5 ha og er 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.
- 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".
- (Potentielt) økologisk forbindelsesområde. I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder "skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder".
- Områder med drikkevandsinteresser (OD).
- Indsatsområde, vandløbs buffer.

Naturbeskyttelsesloven

Byggeriet er omfattet af naturbeskyttelseslovens udpegninger for:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. uden en konkret vurdering efter hensigten med loven. I forbindelse med at der meddeles landzonetilladelse(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.
- Sjældne fugle- og insektarter er registreret i Gelballe Skov.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der tillades opførelse af stuehus, som ansøgt.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at den ansøgte bolig opføres som erstatning for eksisterende bolig. Herunder er der lagt vægt på, at den eksisterende bolig nedrives, hvorfor der stilles vilkår om nedlæggelse og fjernelse af denne. Der er desuden lagt særlig vægt på, at det ansøgte opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer og inden for den eksisterende haveafgræsning. Bygningshøjdens overskridelse med 0,07 meter over den normalt tilladte højde på 8,5 meter vurderes at være under bagatelgrænsen.

Da der er tale om erstatningsbyggeri, vurderes det ansøgte ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på landskabelige og naturmæssige værdier.

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

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens § 17). Med cirka 30 meter meters afstand samt øvrigt eksisterende byggeri, veje o.l. mellem byggeriet og Gelballe Skov, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

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 naturbeskyttelsesloven.

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. 4 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. Der er registreret ynglende sortspætte i Gelballe Skov, der ligger lige op til Gelballevej 102. Sortspætten er omfattet af

Fugledirektivets bilag I. Det er Kolding Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil berøre områder, der 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.

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. 21/4566. 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

Lene Lund Hansen
Service og Udvikling

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.

—
—