

ansøger

18. august 2021 2021 - Sagsnr. 21/15499 - Løbenr. 174968/21

Landzonetilladelse til opførelse af madpakkehus på Apotekerengen - Nr. Bjertvej 48, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 30. juni 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af et madpakkehus. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af et madpakkehus på 60 m² på ejendommen matr.nr. 27c, Nr. Bjert By, Nr. Bjert beliggende Nr. Bjertvej 48, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Hvis madpakkehuset ikke længere benyttes til formålet, skal det fjernes af ejeren senest et år efter, at det ikke længere bruges til formålet.

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 18. 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 15. 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

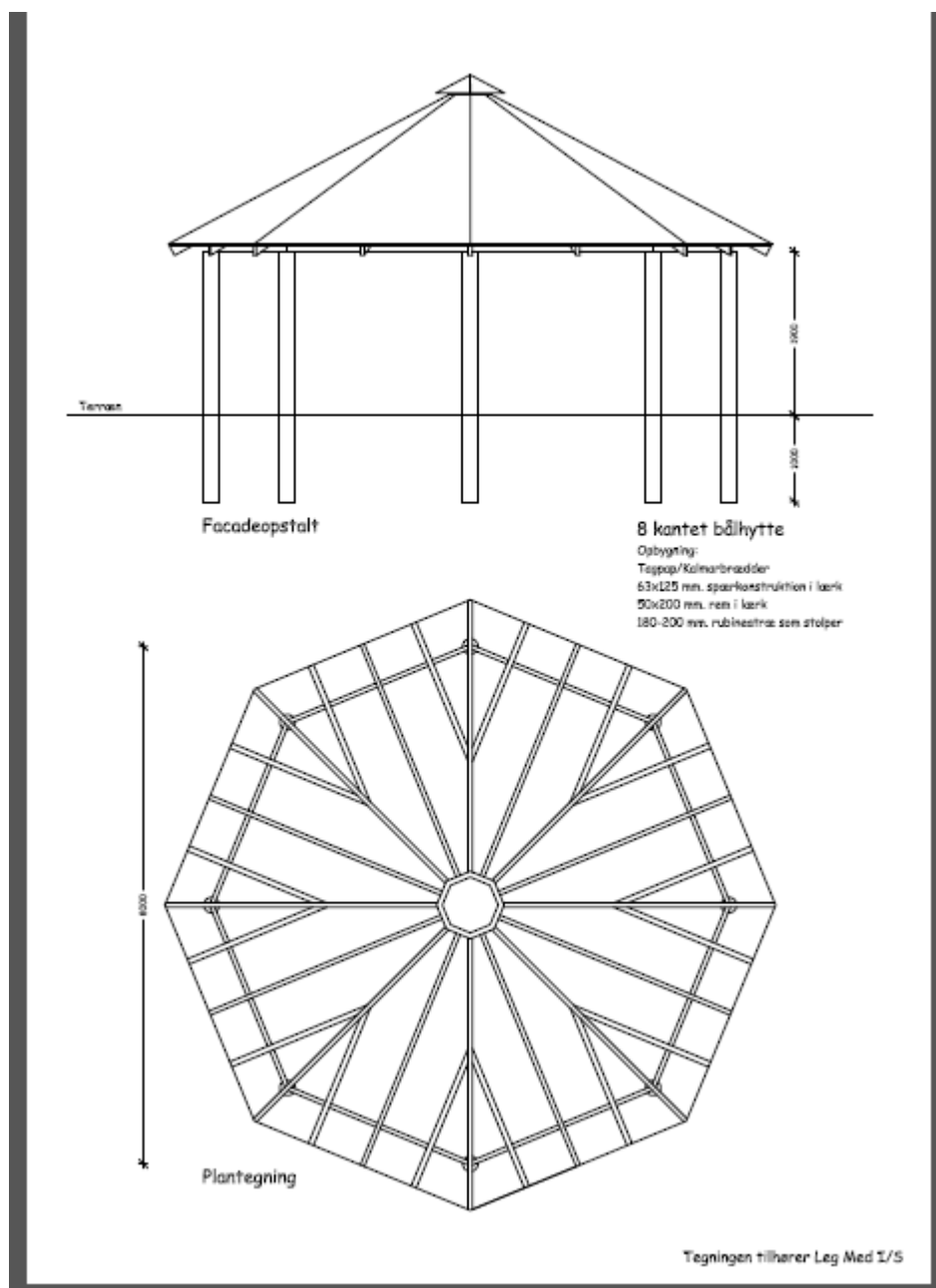
Der er ansøgt om at opføre et madpakkehus på ca. 60 m² med en bygningshøjde på 3,7 meter. Det drejer sig om en 8 kantet bygning med stopper af rubineatræ og tagkonstruktion af tagpap og kalmarbrædder.

Madpakkehuset skal benyttes til brug for områdets beboere i Nr. Bjert-Strandhuse og Drejens, som erstatning for eksisterende bolig, der er opført i år 1900. Boligen blev revet ned i 2020 på grund af slidtage med for mange år under vand fra åen. Madpakkehuset er tiltænkt områdets beboere som et samlingssted til deres fælles arrangementer.

Madpakkehuset placeres ved legepladsen i tilknytning til den hidtidige beplantning, som er lidt sydligere end, hvor den eksisterende bolig har været placeret.



Situationsplan over boligens placering før nedrivningen jf. ansøgningen



Ejendommen har en samlet størrelse på 3,9 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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

- 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".
- (Potentielt) økologisk forbindelsesområde. I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder "skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder".

- 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".
- Naturområde. Naturområder og tilgrænsende områder hertil "... må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.
- Geologisk beskyttelsesområde. "I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene ... ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. ..."
- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- 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.
- Indsatsområde-vandløbsbuffer.

Naturbeskyttelsesloven

Arealet ligger desuden indenfor:

- Åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Arealet ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terrænændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.
- Beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som eng og mose. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3 beskyttet. Det er tilladt at færdes på beskyttet natur, men færdslen må ikke medføre tilstandsændringer.

Madpakkehuset placeres, hvor den tidligere bebyggelse har stået. I forbindelse med opførelse og drift af madpakkehuset vil der ikke ske påvirkning af beskyttet natur.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af madpakkehuset, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at opførelse af madpakkehuset vil give borgere adgang til naturen, samt at der er stillet fjernelsesvilkår af madpakkehuset, hvis det ikke længere bruges til formålet.

Det vurderes desuden, at der kan dispenseres for åbeskyttelseslinjen, idet der er lagt vægt på, at madpakkehuset ikke vil påvirke det landskabsmæssige yderligere end den tidligere bolig, der er revet ned.

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

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 de landskabsmæssige hensyn.

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. 5 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 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. Der kan 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. 21/15499. 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
Sekretariatet

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsraadet.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

Dansk Ornitologisk Forening
natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding
Kolding@dof.dk

Miljøstyrelsen
mst@mst.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.

—