

ansøger

19. januar 2021 - Sagsnr. 20/34092 - Løbenr. 4504/21

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus og garage på Hjarup Byvej 28A, 6580 Vamdrup

Kolding Kommune har den 10. december 2020 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus og 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 og garage på ejendommen matr.nr. 10v, Hjarup By, Hjarup beliggende Hjarup Byvej 28A, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 19. januar 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 16. februar 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 etplanshus på ca. 138 m² og garage på ca. 63 m². Ydervægge beklædes med træ. Taget beklædes med tagpap med lister. Huset vil have en maksimal højde på 5 meter.

Der har indtil nu ikke været beboelse på ejendommen, men ansøger driver i dag tømmervirksomhed i bygning 1 på ejendommen.

Der ønskes desuden ny overkørsel. Dette vurderes dog ikke at være udfordringer i forhold til at flytte overkørslen. Så længe den ikke bliver bredere end 6 meter.

Ejendommen er på nuværende bebygget med:

- Værksted (bygn. 1) på 208 m² – tømmervirksomhed.
- Udhus (bygn. 2) på 25 m²,
- Udhus (bygn. 3) på 20 m²
- Udhus (bygn. 4) på 25 m²
- Udhus (bygn. 5) på 20 m²
- Udhus (bygn. 6) på 45 m²
- Værksted (bygn. 7) på 130 m²

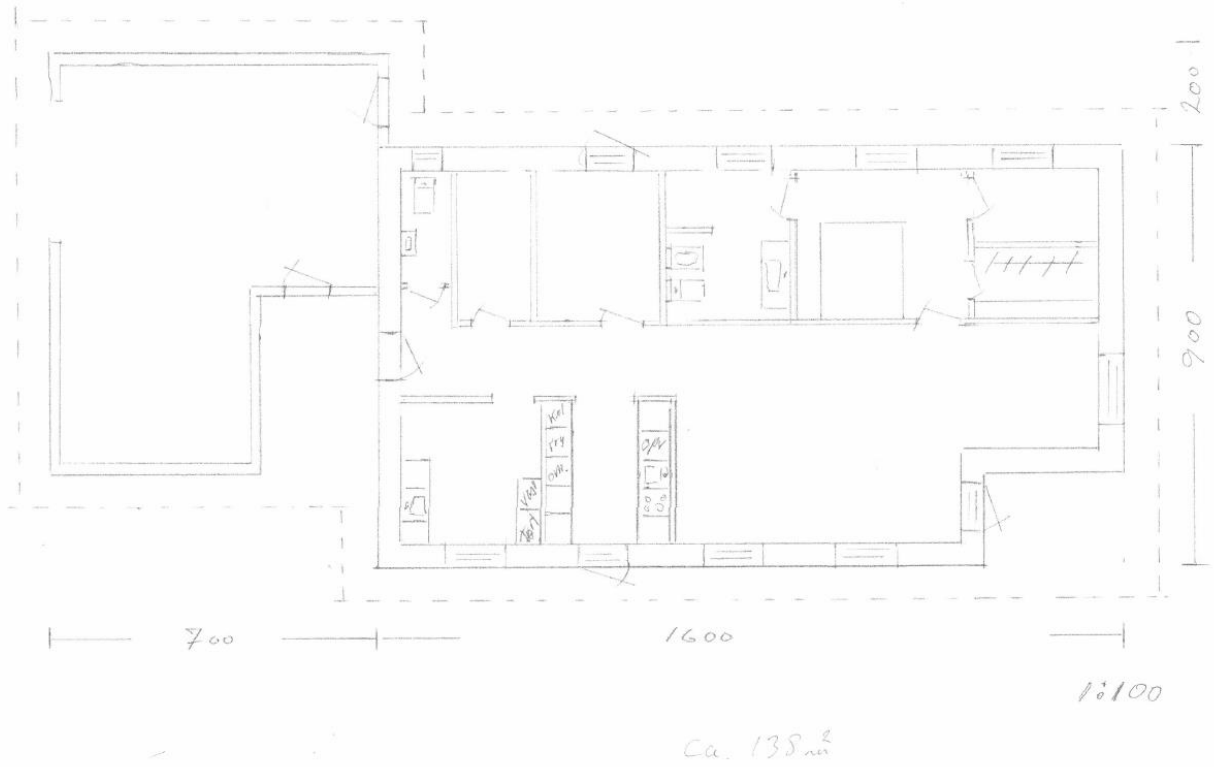
Der er søgt om nedrivningstilladelse til værksted (bygn. 7), udhus (bygn. 2) og udhus (bygn. 3) i alt 175 m² for at gøre plads til byggeriet.



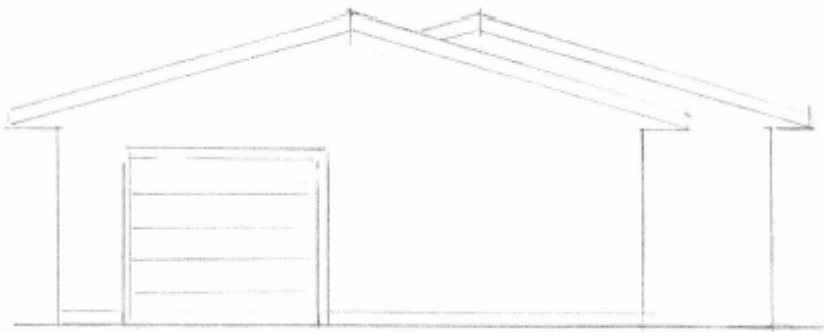
Oversigt fra BBR over bebyggelse på ejendommen



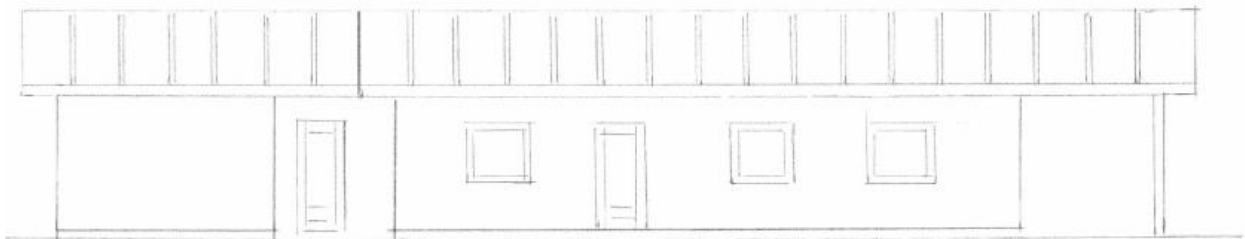
Situationsplan med placering af bolig og garage jf. ansøgningen



Plantegning jf. ansøgningen



Facadetegning af garagen mod nord



Facadetegning mod vest

Ejendommen har en samlet størrelse på 1.727 m² og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Plangrundlag

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde:

- 1231-BE1 – Hjarup - Et område til blandet bolig og erhverv, maks. 1,5 etager / 8,5 meter. Området, hvor det ansøgte er placeret, ligger i landzone. Bebyggelsesprocent på 30/40/40 (åben-lav boliger / tæt-lav boliger / etageboliger).

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

- Landsbyafgrænsning - Hjarup
- 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 i ”*Kirkelandsbyen Hjarup, som er den eneste bebyggelse i Hjarup sogn. Byen kendes fra 1231. I 1688 var det en større landsby på 17 gårde med en tæt, reguleret toftestruktur. Kun få gårde blev udflyttet ved udskiftningen 1769-70. Landsbybilledet er i dag præget af store gårde med blandt andet aftægts- og landarbejderhuse samt funktioner fra andelstiden. Hjarup Bæk løber gennem byen. Kontakten mellem de to dele af landsbyen er sikret af to fredede broer og to fredede stenkister. Nord-syd gennem byen løber den tidligere grænsevej (1864-1920) fra Ejstrup. Landevejen blev lagt uden om Hjarup i 1930'erne, hvilket har konserveret landsbyens grundstruktur.*” Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor ”*Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, broer og omgivelser*”.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) 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.
- Beskyttelseslinje Koldingegnens Lufthavn. Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Egnens Lufthavn orienteres.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Der er lagt særlig vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med rammeområde 1231-BE1 i Kommuneplan 2017-2029.

Derudover lægges der vægt på den erhvervsmæssige tilknytningsforhold, idet ansøger i forvejen har tømmervirksomhed på ejendommen.

Det er vurderet, at det ikke er nødvendigt at stille vilkår om fjernelse af bygning 2, 3 og 7, da det vurderes at være en forudsætning for at kunne opføre boligen, at de er fjernet.

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 rammebestemmelser.

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 cirka 2 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Svanemosen (SAC250). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget, vurderes det ansøgte ikke, at få negativ effekt på de arter 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.

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

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@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

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.

—