

ansøger

11. januar 2022 - Sagsnr. 20/27807 - Løbenr. 247602/20

## Landzonetilladelse til udstykning på Hjarupvej 112, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 6. oktober 2020 modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning, så en eksisterende samlet ejendom opdeles i to ejendomme, én til produkthandel og én til fredskov på ejendommen med matr.nr. 28b og 28e Vonsild By, Vonsild beliggende Hjarupvej 112, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 11. januar 2022 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 8. februar 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 er ansøgt om at udstykke henholdsvis matr.nr 28b og 28e begge Vonsild by, Vonsild som to selvstændige ejendomme. De to jordstykker udgør i dag én samlet fast ejendom med et areal på i alt 77.731 m<sup>2</sup>. Matr.nr. 28b har en størrelse på 60.541 m<sup>2</sup> hvoraf 59.113 m<sup>2</sup> er fredskov og matr. nr. 28e er 17.190 m<sup>2</sup>. Matriklernes afgrænsning justeres, så den ene ejendom (59.113 m<sup>2</sup>) udgøres af fredskovsarealet og den anden ejendom (18.618 m<sup>2</sup>) anvendes udelukkende til produkthandel.



*Illustrationen viser hvordan ejendommen ønskes delt mellem fredskov og produkthandel.*

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 7,8 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- Naturområde (fredskov på hele matr. nr. 28b). Naturområder og tilgrænsende områder hertil "... må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret..."
- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) på hele matr. nr. 28e. 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.
- (Potentielt) økologisk forbindelsesområde. Økologisk forbindelsesområde på hele matr.nr. 28b og potentielt økologisk forbindelsesområde på hele matr.nr. 28e. 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..."
- Støjbelastet område – motorvej. Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring overordnede veje er der anvendt en planlægningszone, der er fastsat efter

de seneste trafiktællinger for vejen. Områderne er ikke nødvendigvis støjbelastede, men en placering af støjfølsom anvendelse i nærheden af aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en særlig støjvurdering.

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (Søndre Vandværk og Vonsild Vandværk) på hele matr.nr. 28b og 28e. 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.

Arealerne er desuden omfattet af:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17) på hele matr.nr. 28e. Skovbyggelinjen skal sikre skovens 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 kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.
- Beskyttede diger (museumsloven § 29a). Der må ikke ske tilstandsændringer af beskyttede diger uden dispensation fra kommunen. Der ligger diger ved matr. nr. 28b langs hele det vestlige og sydlige skel samt den nordlige halvdel af det østlige skel.
- Jordforurening. Hovedparten af matr.nr. 28e er omfattet af jordforurening på vidensniveau 1 (V1).

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til udstykning, så én samlet fast ejendom med fredskov og produkthandel opdeles, så der efterfølgende er én ejendom med fredskov og én ejendom med produkthandel.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at udstykningen der opdeler ejendommen i to ikke ændrer på forudsætningerne i forhold til planlovens landzonebestemmelser, da der er tale om en opdeling i dels fredskov og dels en eksisterende lovlig anvendelse som produkthandel. Udstykningen medfører således ikke en øget risiko for spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Da der udelukkende er tale om en udstykning i overensstemmelse med den nuværende anvendelse vurderes det ansøgte at være af underordnet betydning i forhold til de hensyn, der skal tages med kommuneplanens retningslinjer samt naturbeskyttelseslovens og museumslovens bestemmelser.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter planloven.

Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet er vurderet til at være af underordnet betydning for naboerne efter planlovens § 35, stk. 5.

### *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. 1,5 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.

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.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Hans Peter Therkildsen  
Landinspektør / Byplanlægger

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)

## 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.