

Koldingvej 95  
6040 Egtved

8. juli 2024 - Sagsnr. 23/24019 - Løbenr. 96088/24

## **Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af delvist nedgravet udhus, terrænregulering samt overdækning og anvendelsesændring på Koldingvej 95, 6040 Egtved**

Kolding Kommune har den 9. oktober 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til at opføre et delvist nedgravet udhus, terrænregulering omkring samt overdækning og anvendelsesændring til stald til alpakaer og lamaer. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse. Det ansøgte kræver desuden dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af et delvist nedgravet udhus på ca. 90 m<sup>2</sup>, terrænregulering samt en overdækning på ca. 16 m<sup>2</sup> og anvendelsesændring af anneks til stald på ejendommen matr.nr. 72 V. Nebel By, V. Nebel beliggende Koldingvej 95, 6040 Egtved, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven til det ansøgte.

Landzonetilladelsen og dispensationen meddeles på følgende vilkår:

- Hvis ejendommen ikke længere rummer et dyrehold, som nødvendiggør det ansøgte udhus og overdækning, skal de fjernes inden for 1 år efter dyreholdet er ophørt.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.850 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Afgørelsen offentliggøres den 8. juli 2024 på [www.kolding.dk/horinger-afgoerelser-og-planer](http://www.kolding.dk/horinger-afgoerelser-og-planer).

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Dispensationen fra søbeskyttelseslinjen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

## Klage

Afgørelse om landzonetilladelse kan inden for 4 uger, senest den 5. august 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra søbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 5. august 2024 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Afgørelsen 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.

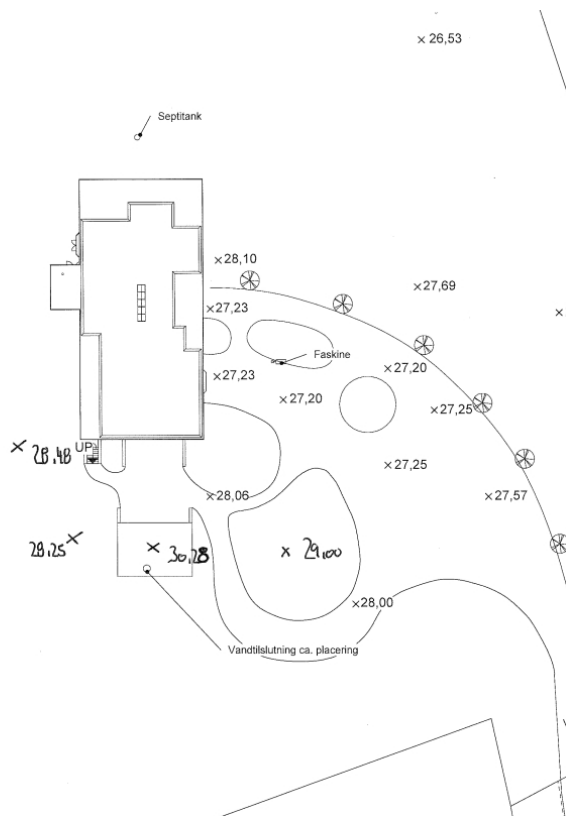
## Redegørelse

Ejer ønsker dyrehold på ejendommen i form af ca. 8 alpakaer og 6 lamaer. Der søges derfor om at opføre et udhus på ca. 90 m<sup>2</sup> delvist indbygget i en ny bakke tilsået med græs til opbevaring af redskaber, halm og maskiner. Udhuset placeres ca. 10 meter syd for boligen. Udhuset er ca. tre meter højt, og der terrænreguleres, så der dannes en bakke omkring udhuset, som også er delvist nedgravet. Det betyder, at tre af udhusets facader vil være dækket af jord, mens den nordvendte facade mod boligen vil være synlig med to porte, der giver adgang til udhuset. Den synlige del af facaden beklædes med natursten. Terrænet reguleres ifølge ansøgningen +/- 1,5 m, omkring det nye udhus, jf. medsendt situationsplan.

Der søges ligeledes om at opføre en ny overdækning på ca. 16 m<sup>2</sup> på et eksisterende anneks, som omdannes til stald, og hvor hele tagkonstruktionen ændres fra saddeltag med strå til fladt tag med sedum.



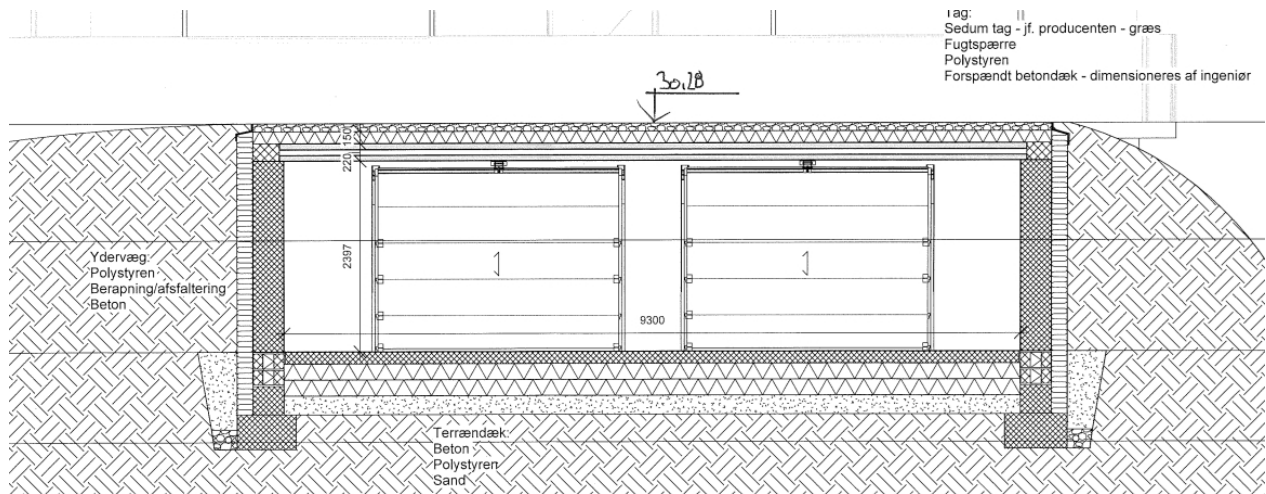
*Ejendommens bygninger, Koldingvej 95. Gul cirkel markerer placering af ansøgt nyt udhus, der delvist indbygges i en ny bakke. Rød cirkel markerer anneks, der ønskes omdannet til stald, samt overdækning.*



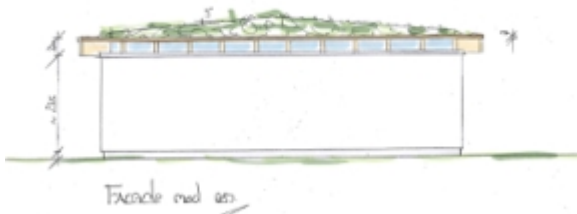
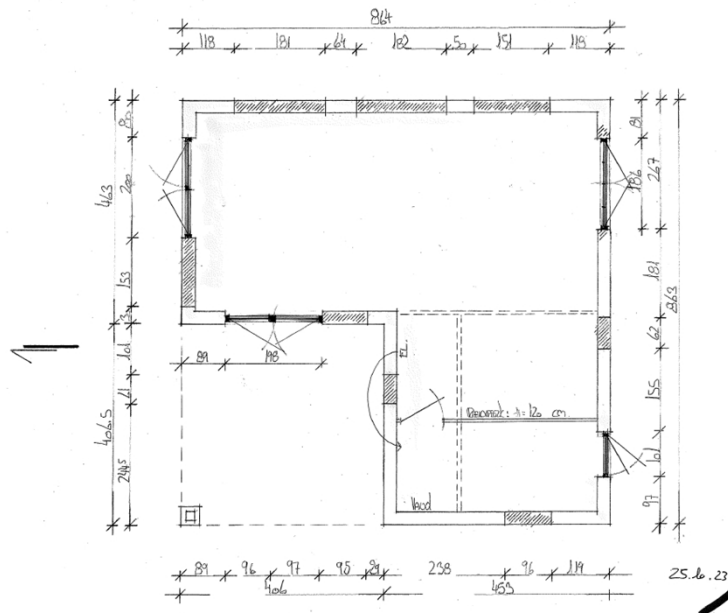
*Situationsplan med koter, jf. ansøgning.*



*Visualisering af det ansøgte delvist overdækkede udhus og terrænændringer, jf. ansøgning.*



Facadetegning af det ansøgte delvist overdækkede udhus og terrænændringer, jf. ansøgning.



Eksisterende anneks omdannes til stald, tag ændres fra strå til sedum, og der tilbygges en overdækning, jf. ansøgning.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 1,3 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Der er i BBR registreret to eksisterende bygninger på ejendommen. En bolig inklusive kælder med indbygget garage fra 2007 og et anneks fra 1945.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for:

- Bevaringsværdige landskaber. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier, ikke forringes.
- Større sammenhængende landskaber. I disse områder skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde.
- Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder. I disse områder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.
- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Indsatsområde vandløb buffer.

Ejendommen ligger desuden indenfor:

- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Søndermose. 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 terræændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder. Terræændringer er også omfattet af søbeskyttelseslinjen og kræver derfor dispensation. Hele ejendommen ligger inden for søbeskyttelseslinjen.

#### *Beskyttet natur*

Der er registreret beskyttet sø og mose vest, nord og øst for ejendommen efter naturbeskyttelsesloven § 3. Tilstanden af naturbeskyttede arealer, herunder sø og brinker må ikke ændres.

#### *Landskab*

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Vester Nebel Dal og Sølandskab. I det meste af område er landskabet vurderet særligt karakteristisk, og store dele er desuden vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi og være i god landskabstilstand. Derfor er målsætningen i hele denne del af området at beskytte landskabskarakteren. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i landskabet bør lægges særlig vægt på at understøtte eller forstærke de bærende landskabstræk og værne om de landskabelige oplevelsesværdier. Der bør således ikke ske ændringer, der er i strid med disse beskyttelseshensyn.

#### *Husdyrbrugloven*

Da det samlede produktionsareal for ejendommen (stald, hvor dyrene kan afsætte gødning) er over 25 kvadratmeter, er dyreholdet at betragte som et erhvervsmæssigt dyrehold, der er omfattet af husdyrgødningsbekendtgørelsen. Kommunens landbrugsteam sagsbehandler dyreholdet særskilt.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte kan tillades.

Sagen har været behandlet på Plan og Teknik den 7. maj 2024, som besluttede at de er sindet at fremme ansøgningen, under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser ved høring, og der ikke er væsentlige modhensyn i forhold til Natura2000 m.v.

Det ansøgte vurderes samlet 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. Det ansøgte vurderes samlet at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter søbeskyttelseslinjen.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet følgende bemærkning til det ansøgte:

*"...Da vi vurderer at en sådan dispensation kan danne præcedens i området og at en efterfølgende ny ejer af ejendommen kan have andre, ønsker til anvendelsesformålet med stald og maskinhus.*

*Vi forslår derfor følgende tilføjelser til en evt. dispensation:*

*At maskinhuset fjernes når anvendelsesformålet er ophørt og at formålet med stalden præciseres således at den ikke ændres til beboelse eller lysthus på et senere tidspunkt..."*

### *Forvaltningens bemærkninger til vilkår*

Efter almindelige forvaltningsretlige principper, skal et vilkår være sagligt begrundet i hensyn, der skal varetages efter planloven/naturbeskyttelsesloven, og stå i et rimeligt forhold til afgørelsen. Ifølge vejledning til landzoneadministration, kan der kun stilles vilkår om fjernelse af bygninger m.v., når nedrivningen har direkte relation til det ansøgte.

I forhold til vilkår om fjernelse af det delvist nedgravede udhus, vurderer forvaltningen, at det er et sagligt vilkår at stille, da det ansøgte begrundes i dyreholdet (alpakka/lama). Af landskabs- og præcedenshensyn stiller der derfor vilkår om fjernelse af det delvist nedgravede udhus, hvis anvendelse til dyrehold ophører. I forhold til vilkår om, at stalden ikke må overgå til anneks/boligformål ved ophør af anvendelse til stald til alpakka/lama, vurderes det ikke sagligt at stille sådan et vilkår, da den hidtidige anvendelse af bygningen har været anneks/boligformål.

### *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. 11 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.

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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2023-4548. 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

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 Kolding  
[kolding@friluftstraadet.dk](mailto:kolding@friluftstraadet.dk)

Friluftsrådet Lokalråd  
[lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.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)

Dansk Ornitologisk Forening  
[natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding  
[Kolding@dof.dk](mailto:Kolding@dof.dk)

Miljøstyrelsen  
[mst@mst.dk](mailto: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 og Miljø- og fødevareklagenævnet.

### **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). På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til [landzone@kolding.dk](mailto:landzone@kolding.dk).

**Hvad er klagefristen?** Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

**Hvad er lovgrundlaget?** Planloven og naturbeskyttelsesloven.

**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 og/eller Miljø- og fødevareklagenævnet bestemmer andet.

**Søgsmålsfrist:** Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.