

ANSØGER

19. august 2022 - Sagsnr. 22/17757 - Løbenr. 138779/22

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus og carport på Dalbyvej 94B, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 9. maj 2022 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus og carport. 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 på 175 m² og carport på 47 m², på ejendommen matr.nr. 2fv Dalby By, Dalby beliggende Dalbyvej 94B, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 19. august 2022 på www.kolding.dk/landzone.

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

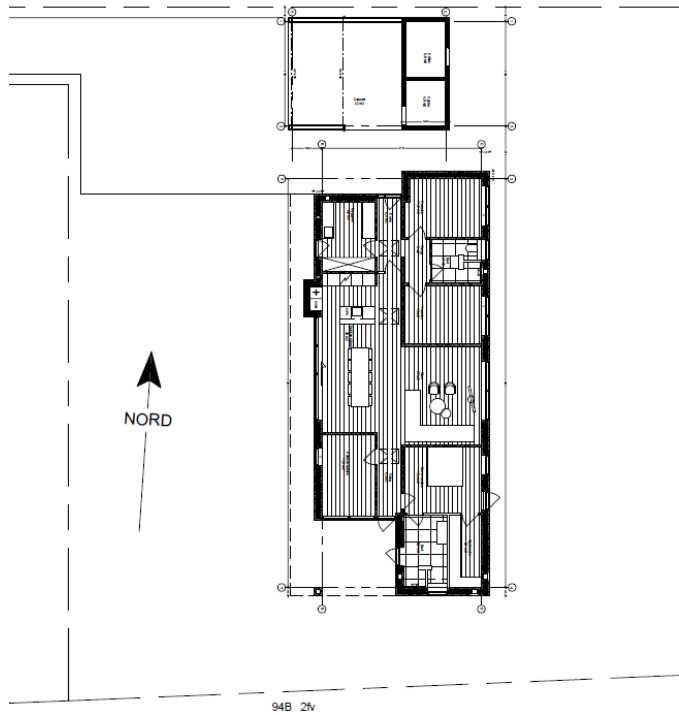
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 16. september 2022, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

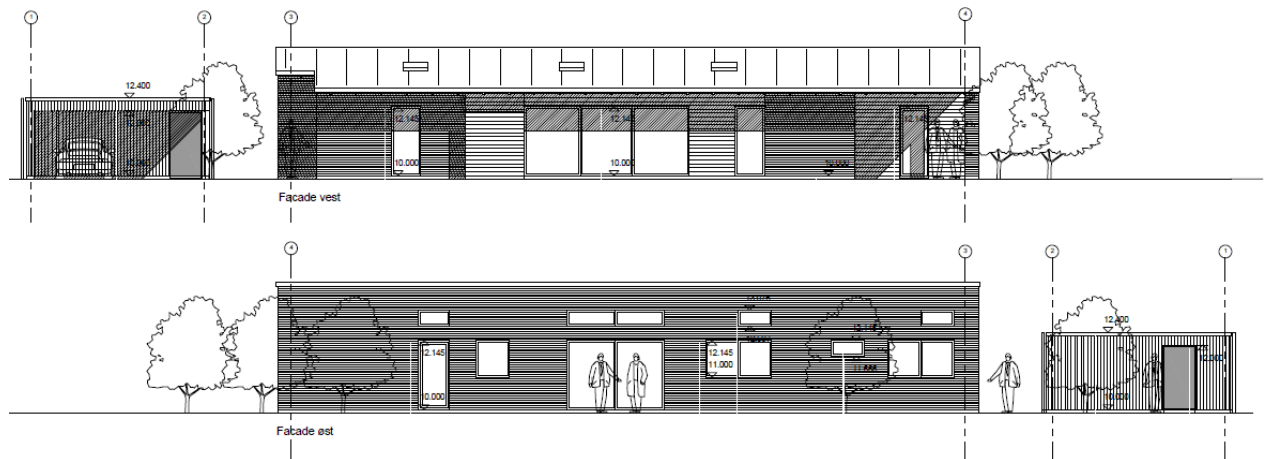
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

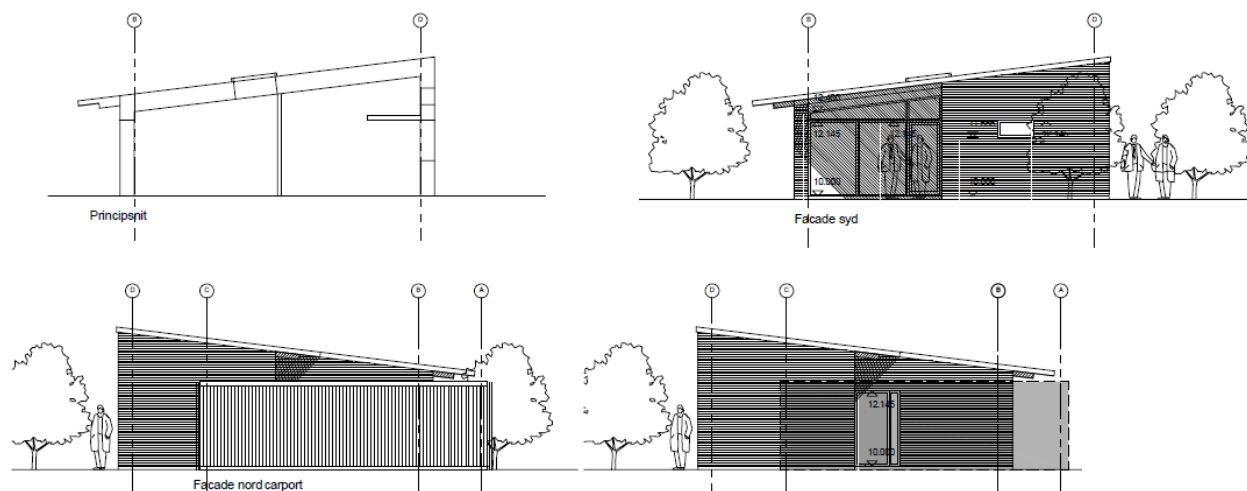
Der er ansøgt om at opføre et enfamiliehus på ca. 175 m² og en carport med indbygget udhus på ca. 47 m². Den 24. marts 2015 blev der meddelt landzonetilladelse til opførelse af to enfamiliehuse, hvor et af husene (Dalbyvej 94A) blev opført. Boligen udføres som et længehus, som strække sig fra syd mod nord, hvor facaderne opføres i blank teglbeklædning. Taget opføres med ensidigt taghældning, med gulv-til-loft vinduer og mindre højtsiddende vinduer, også udført i træ/alu.



Situationsplan med placering af enfamiliehus jf. ansøgning.



Facaderne mod øst og vest, jf. ansøgning



Facaderne mod Nord og syd, både med og uden carporten, jf. ansøgning

Ejendommen har en samlet størrelse på 1224 m² og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1019.BE1 Dalby Landsby (Blandet bolig og erhverv).

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

- Kystnærhedszonen. I denne zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg.
- 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. 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.

Kolding Kommune har den 28. april 2022 godkendt overkørsel til Dalbyvej.

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for Dalby. (Område 10 – Brændkjær / Dalby / Tved).

Endvidere bliver carporten med indbygget udhus opført i ca. 2.5 meter fra hovedhuset, hvorfor den samlede bebyggelse vil fremstå som én enhed, men med klar hierarki i anvendelsen af bygningerne.

Der er desuden lagt vægt på, at det ansøgte byggeri er af samme skala som de umiddelbare naboer (enfamiliehuse, Dalbyvej 92, 94, 94A og 96) og har samme udtryk som naboerne mod nord og vest (Dalbyvej 94A og 96).

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 ca. 6 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 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 fundet løvfrø i to søer henholdsvis ca. 100 meter sydvest samt ca. 180 meter nordøst for projektområdet. Foretrukne ynglelokaliteter er solbeskinnede, klare vandhuller uden fisk. Ellers kan man finde løvfrøen i et varieret landskab i haver, levende hegn og skovbryn. Løvfrøen er mest sårbar i ynglesæsonen, som varer fra april-august. Grundet projektets karakter samt afstand til egnede ynglelokaliteter, vurderes det ikke at påvirke løvfrøens økologiske funktionalitet på bestandsniveau.

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. 22/13676 (S2022-7037). 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

Keld Meldgaard Christensen
Byggesagsbehandler

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

Museum Kolding
museum@museumkolding.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.