

ansøger

16. august 2022 - Sagsnr. 22/17748 - Løbenr. 118102/22

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus, udhus, overdækning, orangeri og carport på Uhre Skovvej 26, 6064 Jordrup

—
Kolding Kommune har den 5. maj 2022 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af stuehus, udhus, overdækning, orangeri 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 stuehus på 191 m², en overdækning på 49 m², carport på 67 m², et udhus på 23 m² samt et orangeri på 24 m² på ejendommen matr.nr. 2c Uhre By, Lejrskov beliggende Uhre Skovvej 26, 6064, Jordrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at forholdene omkring drænrørene eller tilsvarende ikke udbedres, så vandet fjernes under artens yngleperiode i perioden 1. april til 1. september. I denne periode må vandet heller ikke aktivt pumpes væk.
- den eksisterende bolig nedlægges og fjernes senest 1 år efter at den nye er ibrugtaget.
- den maksimale topkote for byggeriet må ikke overstige 87,0.

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 16. 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 13. september 2022, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

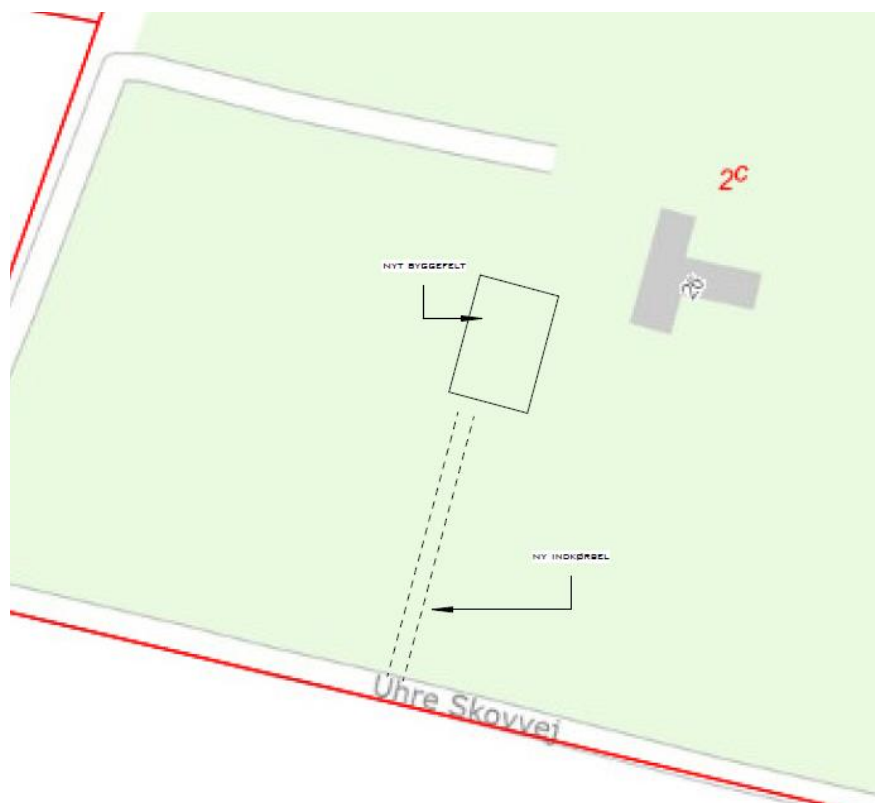
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er søgt om at opføre et stuehus inkl. udhus samt carport på i alt 191 m². Bygningen opføres med fladt tag af præfabrikeret træspær og tagpap som tagdækningsmateriale. Ydermere bliver der gjort brug af lodrette lister til udhuset, mens der bliver gjort brug af facadesten i modellen D48, Petersen tegl, og EW2448 Willems Forest (Egernsund Tegl) med en rødlig/brunlig nuance som udvendig beklædning, til størstedelen af byggeriet.

Bygningen har en højde på ca. 3,3 meter inkl. tagkonstruktion og placeres ca. 23 meter fra eksisterende byggeri.

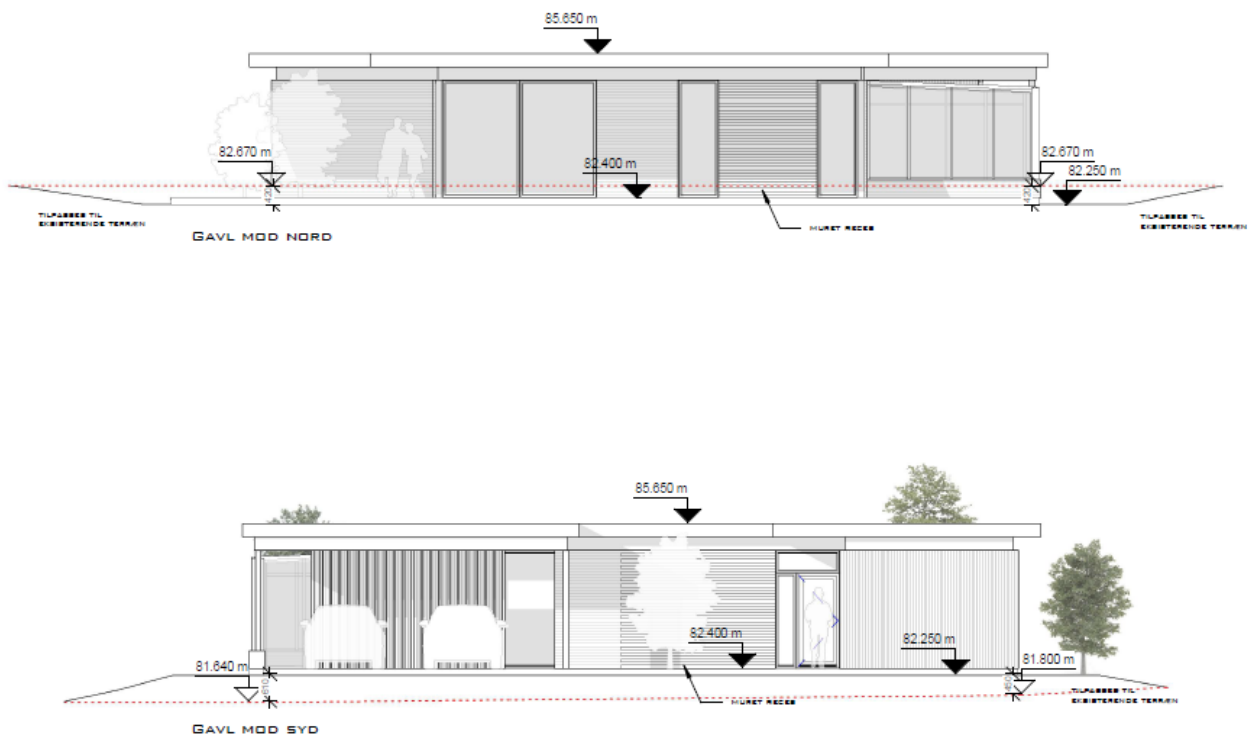
Der etableres ny overkørsel og adgangsvej til boligen. Udformningen samt placeringen af ny indkørsel, kan ses på nedstående bilag.



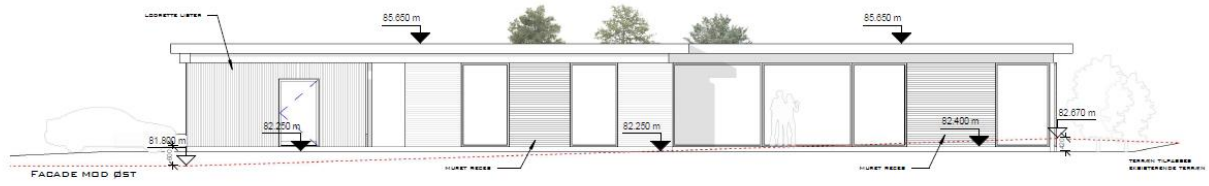
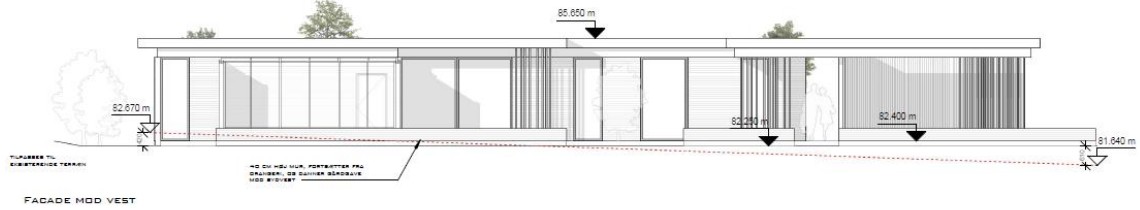
Situationsplan jf. ansøgning



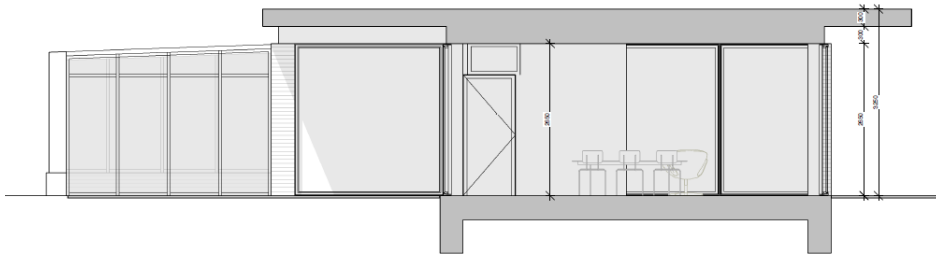
Situationsplan jf. ansøgning



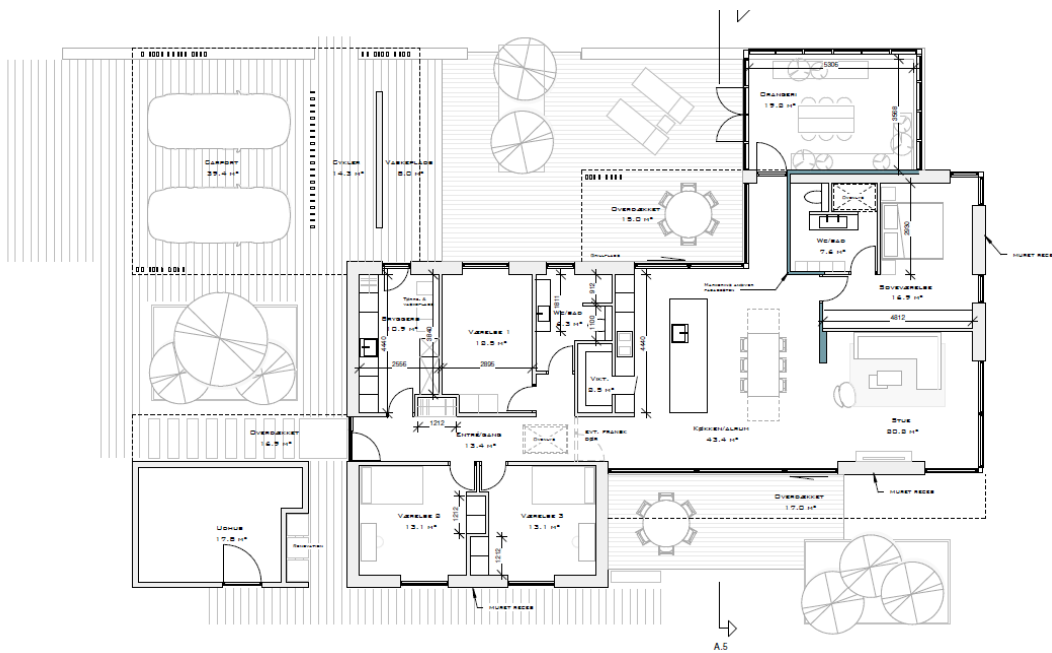
Facader jf. ansøgning



Facader jf. ansøgning



Gavl jf. ansøgning



Plantegning jf. ansøgning

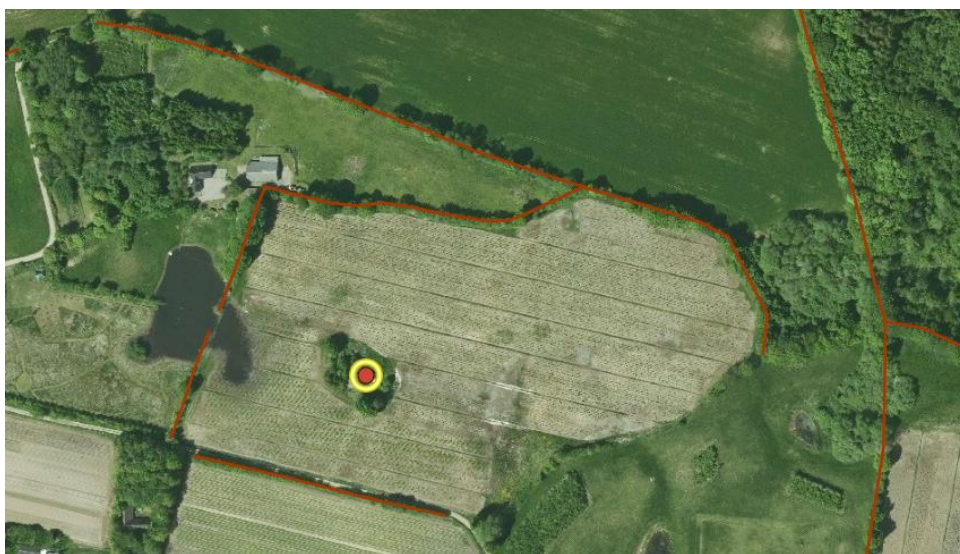
Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 4,2 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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

- Potentielle naturområder. Disse områder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.
- 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.

Øvrige forhold på arealet:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes 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(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.
- 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.



Der er beskyttede diger (museumsloven § 29a) ved ejendommen langs Uhre Skovvej samt ved det vestlige skel.

Vedr. drikkevandsboring

Tidligere ejer har i 2012 modtaget et sløjfningsbrev på en brønd tilhørende ejendommen. Kommunen har dog ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt brønden skulle være sløjfet. Den ny ejendom skal derfor tilsluttes vandværk, og den gamle brønd skal sløjfes i overensstemmelse med de regler for sløjfning af brønde/boringer, der er angivet i boringsbekendtgørelsen. Kolding Kommune skal have dokumentation for, at boringen er sløjfet, senest 14 dage efter.

Vurdering

Det er konkret vurderet at, det ansøgte kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særligt vægt på, at ejendommen er en landbrugsejendom, med ret til et stuehus, samt, at det ansøgte erstatter det eksisterende stuehus. Der er stillet vilkår om fjernelse af det eksisterende stuehus, da der er søgt om en ny placering.

Der er desuden lagt særligt vægt på, at den ansøgte bolig ikke vil få større indvirkning på landskabet end ved en udnyttelse af den umiddelbare ret (til og ombygning uden landzonetilladelse) af det hidtidige hus. Af hensyn til at undgå en væsentlig større indvirkning på landskabet er der stillet vilkår om topkote for bebyggelsen.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17). Med cirka 212 meters afstand mellem byggeriet og skoven, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

Det vurderes, at det ansøgte ikke udgør en risiko for drikkevandsinteresserne inden for OSD og indvindingsoplandet til Ferup Vandværk.

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.

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. 8,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Egtved Ådal (SAC238).

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 berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, se uddybning nedenfor.

Område, der har fået sø-karakter

Vest for ejendommen, ligger et stort område, der har fået sø-karakter. Det er sandsynligvis opstået fra et dræn på ejendommen, der er brudt sammen eller lignende.

Søen vurderes ikke at være omfattet af naturbeskyttelsesloven endnu, idet der skal være et rimeligt tidsrum, hvor det er muligt at få udbedret forholdene, der har medført, at vandmængden er opstået – også selvom søen ellers lever op til at være beskyttet. Praksis på området, i forhold til beskyttelse af pludseligt opståede søer er som udgangspunkt, at efter 3 år kan søer, der i øvrigt lever op til kriterierne, beskyttes.

Den pågældende sø har jf. luftfoto ligget siden foråret 2020. Det vurderes, at det stadig er inden for tidsrammen, hvor der skal være mulighed for en udbedring af forholdene.

Der er dog fundet Stor Vandsalamander i søen. Stor Vandsalamander er en bilag IV-art, der er beskyttet gennem EU's naturbeskyttelsesdirektiver.

I vurderingen af om arten bliver påvirket, skal man se på om det givne tiltag/projekt vil påvirke arten på bestandsniveau.

Idet den har kunne indvandre til søen og der ellers er flere andre vandhuller i området, må man formode, at den har andre levesteder og ynglelokaliteter i området og heraf altså ikke vil blive påvirket på bestandsniveau, når vandet fjernes.

Der bliver derfor i afgørelsen sat vilkår om, at forholdene omkring drænrørene eller tilsvarende ikke udbedres, så vandet fjernes under artens yngleperiode i perioden 1. april til 1. september. I denne periode må vandet heller ikke aktivt pumpes væk.

Når søen har ligget der længe nok til, at der har udviklet sig et naturligt dyre- og planteliv, og som nævnt i minimum 3 år, da vil den blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der vil ikke kunne meddeles dispensation til nedlæggelse af søen her efter.

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.

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. 22/17075. 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

Fatma Nur Esen Bulduk
Byggesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

NABO?

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

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

Friluftsrådet
fr@friluftstraadet.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.