

Lars Hjort Knudsen
Østerbygårdsvej 5 Østerbygård
6580 Vamdrup

11. maj 2023 - Sagsnr. 23/1065 - Løbenr. 55435/23

Landzonetilladelse til indretning af to ekstra boligenheder på Østerbygårdsvej 5, 6580 Vamdrup

—

Kolding Kommune har den 11. januar 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til indretning af to ekstra boligenheder. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10 jf. § 35, stk. 1 til indretning af to ekstra boligenheder på ejendommen matr.nr. 1a Østerbygård Hgd, Vamdrup beliggende Østerbygårdsvej 5, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 11. maj 2023 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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. juni 2023 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.

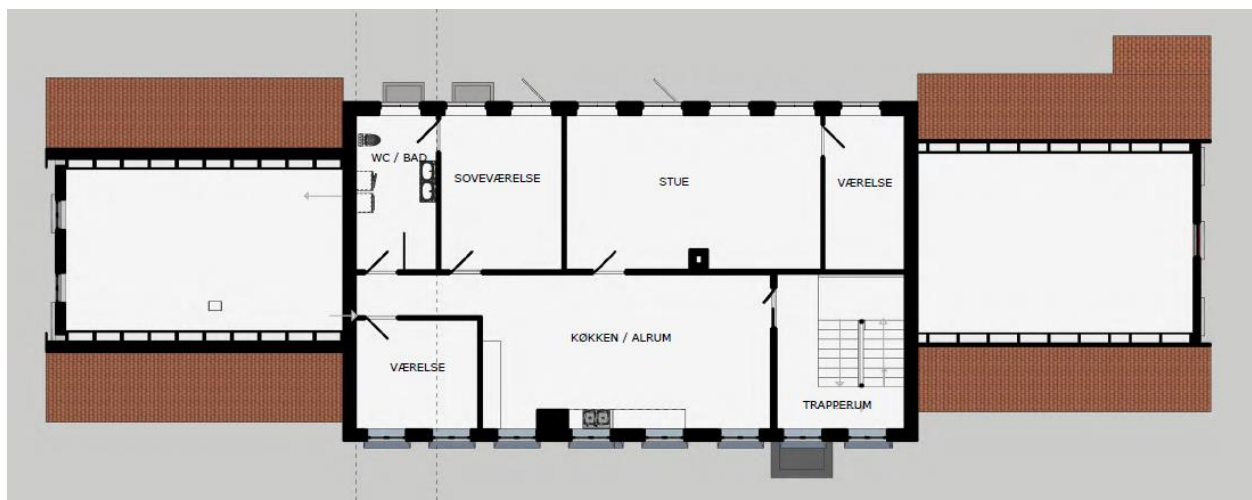
Redegørelse

Der er ansøgt om etablering af to ekstra boligenheder på ejendommen.

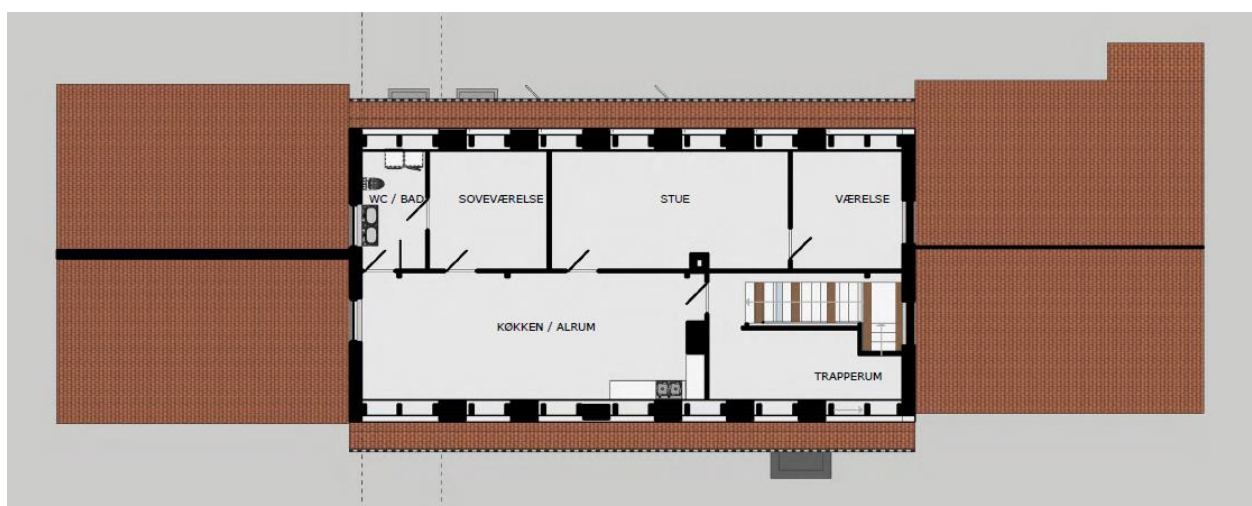
Der i forvejen en boligenhed i stueetagen på 275 m² samt en bolig på 78 m² på nordfløjen. Dermed vil der i alt være etableret tre boligenheder i bygningen samt en i nordfløjen.

De to nye boligenheder vil udgøre henholdsvis 191 m² på 1.sal samt 140 m² på tagetagen.

De nye boligenheder er indrettet med selvstændig WC/bad, køkken, værelser samt med egen indgang, som kan ses på de nedstående udklip.



Indretning af 1. sal på 191 m²



Indretning af tagetagen på 140 m²

Ejendommen har en samlet størrelse på 66 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.
- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). 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.
- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planter 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:

- 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.

Øvrige forhold og hensyn:

- Beskyttelseslinje Kolding Lufthavn (tinglyst servitut). Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Lufthavn orienteres.

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at der ikke er tale om ny bebyggelse, samt at der ikke ændres på de bygningsmæssige rammer eller sker væsentlige til- og ombygninger.

Det har indgået i vurderingen, at de ansøgte lejemål er projekteret med en passende størrelse som bolig.

Der er også lagt vægt på, at det ansøgte ikke medfører væsentlige anvendelsesændringer og at der ikke er væsentlige landskabsmæssige, naturmæssige eller planlægningsmæssige interesser, der taler imod det ansøgte.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17). Med cirka 240 meters afstand mellem byggeriet og skoven, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

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 naturbeskyttelsesloven.

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. 6,1 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 endnu ikke oprettet en byggesag. Som skal søges igennem www.byggomiljø.dk. Vi vil gerne gøre dig opmærksom på, at arbejdet ikke må påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte.

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

Venlig hilsen

Fatma Nur Esen Bulduk
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@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

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.