

ansøger

31. maj 2023 - Sagsnr. 23/10691 - Løbenr. 99240/23

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af hovedbygning som enfamiliehus på Eltangvej 61, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 20. april 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse af hovedbygning fra erhverv til enfamiliehus, svarende til den oprindelige anvendelse. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse af hovedbygning fra erhverv til enfamiliehus på ejendommen matr.nr. 3a, Eltang By, Eltang beliggende Eltangvej 61, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 31. maj 2023 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 28. juni 2023, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

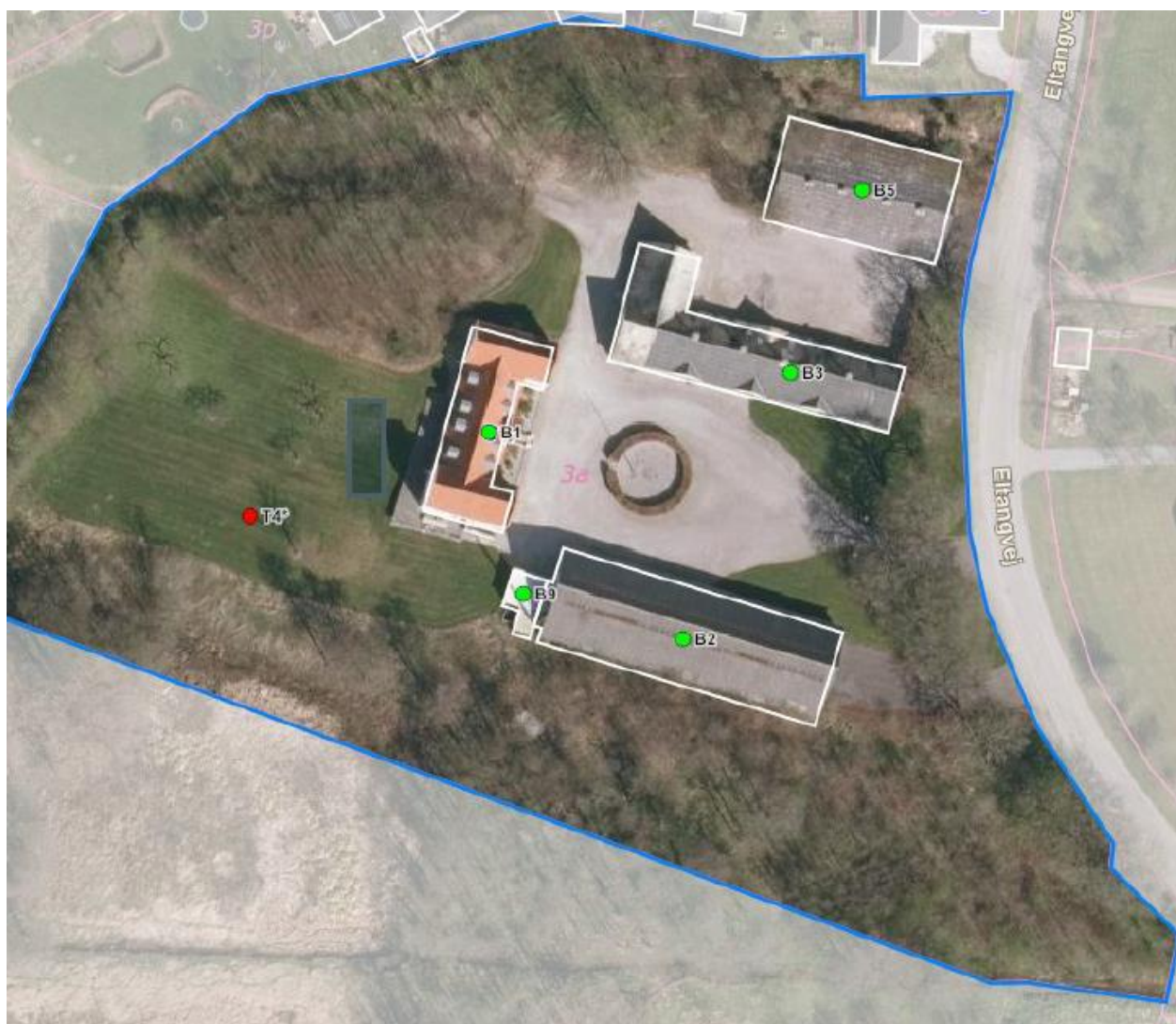
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af hovedbygning fra erhverv til enfamiliehus, svarende til den oprindelige anvendelse, på ejendommen. Der er i november 2018 meddelt landzonetilladelse til det ansøgte. I det landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, søges der på ny.

Hovedbygningen på Eltanggård er opført i 1783. Indtil for 13 år siden har ejendommen været registreret til beboelse.

Ejendommen består jf. BBR af 5 bygninger. Hovedbygning (BYGN. B1) på 638 m², noteret til erhverv. Lade (BYGN. 2) på 646 m² opført i 2000, noteret som tiloversbleven landbrugsbygning. Kostald (BYGN. 3) på 554 m², opført i 1870, noteret som tiloversbleven landbrugsbygning. Svinestald (BYGN. 5) på 428 m² opført i 1968 og er noteret som tiloversbleven landbrugsbygning samt carport (BYGN. 9) på 55 m² opført i 2001.



Kortoversigt fra BBR.

Ejendommen har en samlet størrelse på 1,9 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde:

- 05 Fynsvej, Nr. Bjert, Strandhuse - Enkeltområde 0541-BE1 – Eltang – Blandet bolig og erhverv med mulighed for enkeltstående butikker Bebyggelsesprocent på 30/40/40. Max etage 1,5 og med en max bygningshøjde på 8,5 meter.

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

- Bevaringsværdige landskaber. I områder udpeget som bevaringsværdigt landskab skal "de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier" sikres og (ny-)byggeri "skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt".
- 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.
- Oversvømmelse og erosion. I disse områder må ændret arealanvendelse m.v. kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.
- 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.
- Økologisk forbindelsesområde. 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...".
- Kulturhistoriske bevaringsværdier. Udpegningen omfatter et område i Eltang. "*Eltang betyder "elm-tunge", hvilket måske kan henføres til landsbyens beliggenhed i en lavning ved et engdrag, måske tidligere bevokset med elmetræer, der deler sig som tvedelt tunge omkring Sletteskov. Bebyggelsen nævnes første gang i 1231, og bestod i 1688 af 10 gårde, to huse med jord og tre huse uden jord"..... "Landsbyen består bl.a. af to proprietærgårde: Eltanggård og Østerholm. Eltanggårds hovedbygning et trefløjet grundmuret anlæg, hvor midterfløj, der er i en etage over en høj granitkvadersokkel, som vistnok går tilbage til 1787. I 1887 blev fløjen ombygget og fik samtidig for hver ende et højt, gennemgående, toetagers tværhus med stærkt bindingsværksdekorerede kamgavle...*" Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "*Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser*".
- 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.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Støjkonsekvenszoner - 220 meter fra jernbanen. I disse områder kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Ejendommen ligger desuden indenfor:

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

- Beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen omfattet af en udpegning som overdrev ca. 34 meter fra ejendommen.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). 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.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Elbodalen. Inden for hovedparten af landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og de fleste steder i god tilstand. Desuden er der omkring dalbunden vurderet særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes. Målsætningen betyder, at der kun bør foretages ændringer i landskabet, der opretholder eller styrker landskabets karakter og oplevelsesværdier. Der bør især være opmærksomhed på landskabets rumlige og visuelle kvaliteter.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der gives tilladelse til ændret anvendelse af hovedbygning til enfamiliehus.

Der er i den samlede vurdering fortsat lagt særlig vægt på, at hovedbygningen fra opførelsen i 1783 og indtil for 13 år siden har været registreret og anvendt til beboelse.

Det ansøgte vurderes ikke at være relevant i forhold til de hensyn der skal tages med skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17).

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet.

Den ansøgte anvendelsesændring fra erhverv til bolig 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, samt hensynet til 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. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47) og ca. 12 km fra 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, men derimod er der i nærtliggende beskyttede vandløb kortlagt den sjældne art - bæklampret. Det ansøgte vurderes dog ikke at ville berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller bæklampret.

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.

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

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Sekretariatet

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.