

ansøger

1.juni 2023 - Sagsnr. 23/5351 - Løbenr. 80236/23

Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af fritidsbolig samt ændret anvendelse af udhus til fritidsbolig på Gammel Sandbjerg 37, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 23. februar 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af fritidsbolig samt ændret anvendelse af udhus til fritidsbolig. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse. Det ansøgte kræver også dispensation efter sø- og åbeskyttelseslinjen.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af fritidsbolig på 58 m² samt ændret anvendelse af udhus på 20 m² til fritidsbolig på ejendommen matr.nr. 17e Harte By, Harte beliggende Gammel Sandbjerg 37, 6000 Kolding, som ansøgt.

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

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Det eksisterende fritidshus nedrives senest 1 år efter det nye er taget i brug.

Afgørelsen offentliggøres den 1. juni 2023 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 29. juni 2023, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra søbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 29. juni 2023 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 den udnyttes.

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

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

Redegørelse

Der er ansøgt om at opføre en fritidsbolig på 58 m², som erstatning for eksisterende på 38 m² som nedrives. Udvidelsen af boligarealet placeres landværts, dels som ca. 1 meter udvidelse langs hele den østlige facade og dels som sammenbygning mod eksisterende udhuse. Ca. 20 m² af eksisterende udhuse ændrer derudover anvendelse til fritidsbolig, resten forbliver carport og udhus. Arealet af den nye fritidsbolig bliver således i alt 78 m².

Bygningens hovedkrop har, som den hidtidige fritidsbolig, symmetrisk saddeltag med metalplader og max højde på 4,2 meter, mens tilbygningen samt udhuse har fladt tag (tagpap) og en højde på ca. 2,8 meter. Facader beklædes med lodret træbeklædning i naturfarve. Fritidsboligens hovedkrop placeres samme sted og i samme kote som den hidtidige fritidsbolig, og med samme højde og facadelængde mod søen.



Situationsplan, jf. ansøgning. B1 er den ansøgte fritidsbolig (inkl. anvendelsesændring af del af eksisterende udhus), B2 og B3 er eksisterende carport og udhus.



Facader, jf. ansøgning

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 1,7 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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 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 (delvis). I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn. Arealet med fredskov er ikke en del af denne retningslinje.
- 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 aفرørder og husdyr.

Ejendommen ligger desuden indenfor:

- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Stallerup Sø. 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 terrænændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.

Øvrige forhold og hensyn:

- Fredskov. Der er fredskov (skovloven) på en del af ejendommen, i skovstykket nord for ejendommens bebyggelse, se nærmere på arealinfo.dk. Skovloven administreres af Miljøstyrelsen.
- Naturbeskyttet område: Mod syd er der en udpegning efter naturbeskyttelsesloven (overdrev) ca. 20 meter syd for bygningerne. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- 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 – søbuffer.

Ejendommen ligger uden for kloakopland og skal derfor håndtere både regn- og spildevand på egen grund. Der stilles krav til rensning af spildevandet. Læs mere på <https://www.kolding.dk/borger/miljo-natur-og-klima/spildevand-fra-boliger/>.

Ejendommen er ifølge 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.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte kan tillades.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at det ansøgte

- opføres som erstatning for eksisterende fritidshus, hvis proportioner og udformning i høj grad bibeholdes (herunder højde og facadelængde mod søen).
- placeres samme sted som det hidtidige fritidshus, og den mindre udvidelse af boligarealet placeres landværts og med hovedsageligt fladt tag samt ved indretning i eksisterende udhus.
- herudover opføres i materialer og farver, der indpasser sig i landskabet.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke søen som levested for planter og dyr væsentligt og vurderes samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinje.

Der er givet nedrivningstilladelse til det eksisterende fritidshus, og det ansøgte placeres samme sted. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at tinglyse vilkår om, at det eksisterende fritidshus nedrives.

Med hensyn til de eksisterende udhuse, der ifølge luftfotos er opført mellem 1999-2002, anses de for lovlige, uanset der ikke kan findes tilladelser/dispensation i kommunens byggesagsarkiv. Herfor taler tidsperioden siden opførelse og at de har optrådt i BBR siden 2009 eller før. Bygningernes størrelse, højde og anvendelse samt placering ikke nærmere søen end og i nær tilknytning til fritidsboligen har indgået i vurderingen.

Det ansøgte vurderes samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter planloven og naturbeskyttelsesloven 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 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-planterarter 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. S2023-1022. 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

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

Dansk Ornitologisk Forening
natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding
Kolding@dof.dk

Miljøstyrelsen
mst@mst.dk

Klagevejledning – planlov og naturbeskyttelseslov

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet (afgørelser efter planloven) eller Miljø- og Fødevareklagenævnet (afgørelser efter naturbeskyttelsesloven).

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 klagenævnet, 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 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.

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 klagenævnet bestemmer andet.

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