

5. februar 2025 - Sagsnr. 24/28724 - Løbenr. 15077/25

Landzonetilladelse og dispensation til nyt stuehus på Donsvej 31, 6052 Viuf

—

Kolding Kommune har den 20. december 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til nyt stuehus med integreret carport. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver ligeledes dispensation efter § 65, stk. 2, jf. § 16 (sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning til et nyt stuehus med integreret carport på i alt ca. 282 m² på ejendommen matr. 44a, Viuf By, Viuf beliggende Donsvej 31, 6052 Viuf, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, jf. i § 16 i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelsen offentliggøres den 5. februar 2025 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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

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

Klage

Landzonetilladelsen kan inden for 4 uger, senest den 5. marts 2025, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra åbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 5. marts 2025 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, 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

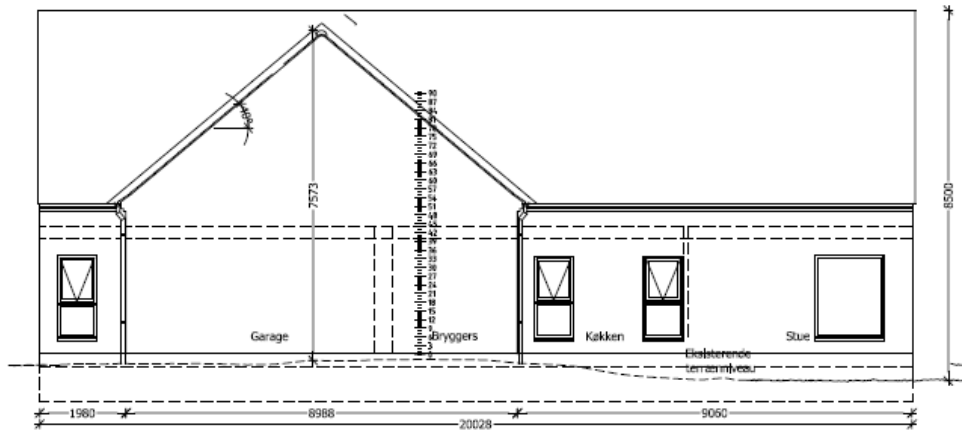
Der er ansøgt at opføre et nyt stuehus med integreret carport på samme placering, som det hidtidige stuehus, der er nedrevet. Der har tidligere været meddelt tilladelse til det ansøgte, som ikke er blevet udnyttet inden for tidsfristen. Ansøger oplyser, at årsagen, til at byggeriet ikke er påbegyndt inden for tidsfristen, er af familiære årsager. Det ansøgte er identisk med det, der tidligere er givet tilladelse til. et ny stuehus vil have et samlet areal på ca. 282 m². Stuehuset vil fremstå som beboelseshus med integreret carport og overdækket terrasse, fordelt på et bebygget boligareal i stueetagen på 210 m², en dobbelt carport på ca. 56 m² og overdækket terrasse på ca.16 m².

Stuehuset er med saddeltag, med taghældning på 40 grader og en samlet bygningshøjde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn. Bygningen opføres med sorte tagsten og facader opmuret med røde teglsten. På taget mod syd opsættes 80 stk. 1610x800 mm (ca. 103 m²) solcellepaneler.

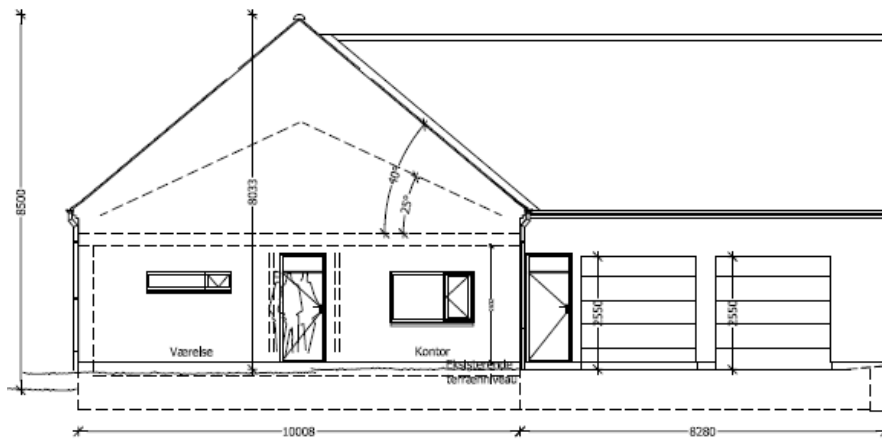
På ejendommen drives der økologisk landbrug. Derudover deltager ansøger i et samarbejde med Kolding Kommune om et naturplejeprojekt med græssende kvæg på ejendommen.



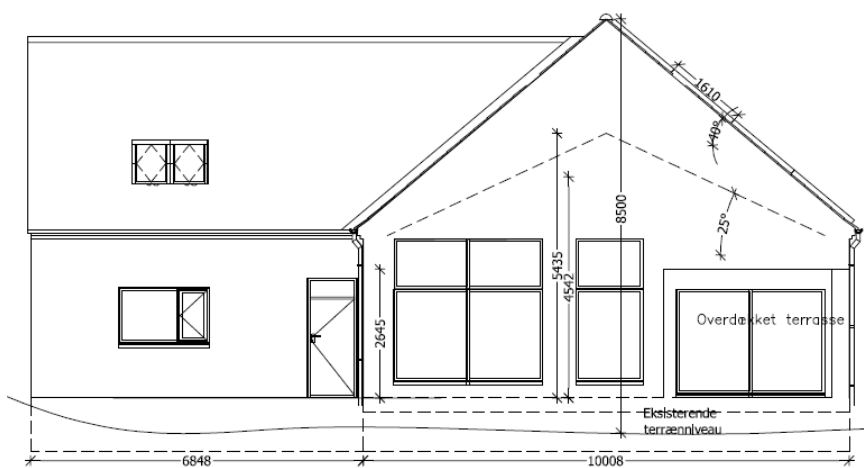
Luffoto med angivelse af placering af stuehuset (blå cirkel)



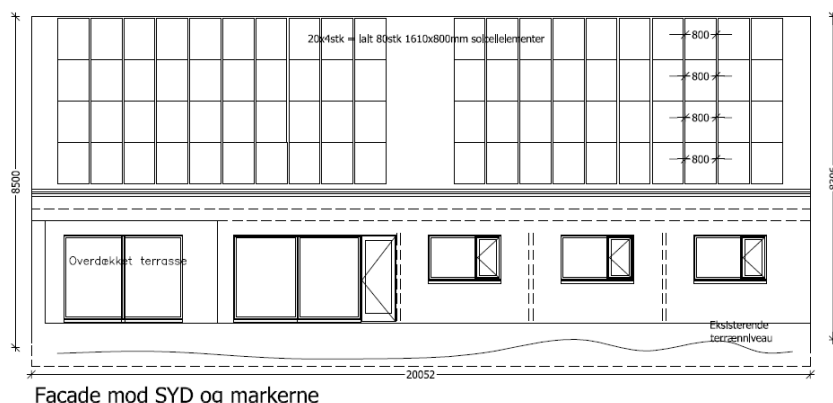
Facade mod NORD og skoven



Gavl mod ØST og skoven



Gavl mod VEST og markerne



Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 19 ha og er 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som overdrev. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Almind Å. 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:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indvindingsoplande. 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 Almind Ådal. I hele dalen er landskabet vurderet særligt karakteristisk, fordi landskabets bærende karaktertræk alle steder fremstår tydeligt og med en klar reference til landskabskarakterens oprindelse som græsningslandskab. Disse kvaliteter giver desuden landskabet en særlig landskabelig oplevelsesværdi, og landskabets karakter optræder de fleste steder i god tilstand. Beskyttelsesmålsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i dalen, som understøtter eller styrker landskabets karakter og/eller oplevelsesværdi. Der bør særligt værnes om landskabets naturprægede karakter og visuelle kvaliteter.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse og dispensation til stuehuset, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at stuehuset er nødvendig for ejendommens drift som landbrug.

Derudover er der lagt vægt på, at det ansøgte er placeret på samme sted, som de hidtidige bygninger, der er nedrevet.

Desuden har byggeriet en placering og udformning, der er af underordnet betydning for de hensyn, der skal tages med de nævnte landskabs- og naturudpegninger.

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.

Det vurderes, at der kan meddeles dispensation fra § 16 i naturbeskyttelsesloven om åbeskyttelseslinjen, idet bygningen placeres i yderkanten af åbeskyttelseslinjen, på samme sted som det tidligere stuehus. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke påvirker dyre- og planteliv omkring åen, åen som værdifuldt landskabselement eller ind- og udgik til åen væsentligt. Dispensationen meddeles samtidig med denne landzonetilladelse.

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

Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet er vurderet til at være af underordnet betydning for naboerne efter planlovens § 35, stk. 5.

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, habitatområdet Højen Bæk (SAC69). 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.

Af bilag IV-arter i nærheden er der registreret løvfrø 1282 m mod syd i tre småsøer og stor vandsalamander og løvfrø i en skovsø 1742 meter sydøst. Det vurderes, at byggeriet ikke vil påvirke bilag IV-arterne negativt eller have negativ indvirkning på deres økologiske funktionalitet, grundet afstand til deres habitat fra byggeprojektet.

De registrerede overdrev på grunden må ikke tilstandsændres. Der må ikke komme overskudsjord, grus eller andet inde på de vejledende polygoner. Huset må heller ikke komme tættere på end 10 meter fra overdrevene.

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.

Inden arbejdet påbegyndes, skal der være givet en byggetilladelse af Byggesag, Nytorv 11, 6000 Kolding. Du skal selv indsende ansøgning om byggetilladelse. Se mere på <http://www.kolding.dk/borger/bolig-byggeri-og-flytning/byggeri>.

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

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftsradet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@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

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. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til landzone@kolding.dk.

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/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.