

15. maj 2024 - Sagsnr. 23/23462 - Løbenr. 54656/24

Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af stuehus på Møllegade 31, 6640 Lunderskov

Kolding Kommune har den 21. marts 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af stuehus på 500 m². Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver desuden dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af stuehus på 500 m² på ejendommen matr.nr. 13a Nagbøl By, Skanderup beliggende Møllegade 31, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

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

Afgørelsen offentliggøres den 15. maj 2024, på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 12. juni 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra åbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 12. juni 2024 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 tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

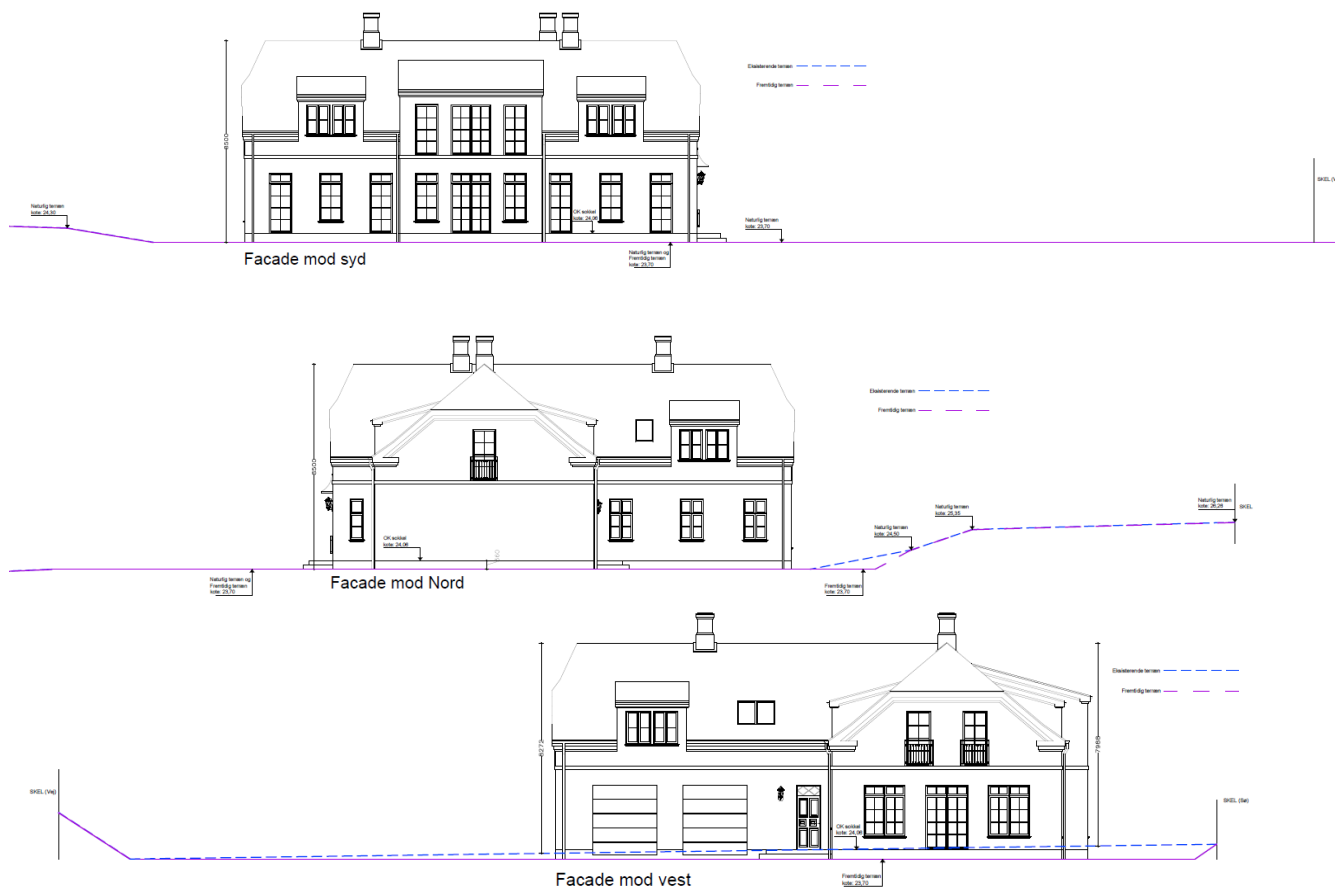
Der er ansøgt om at opføre et nyt stuehus som erstatning for eksisterende, der nedrives.

Det nye stuehus opføres med hvidpudsede facader, tag af rød tegl og placeres ca. 15 meter sydvest for det hidtidige stuehus. Stuehuset er i alt 500 m², med ca. 279 m² i stueetagen og 221 m² i udnyttet tagetage. Stuehuset placeres ca. i kote 24.20.



Situationsplan, jf. ansøgning





Facader, jf. ansøgning

Ejendommen har en samlet størrelse på 9,5 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Plangrundlag

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af kommuneplanramme 1112.G1 Rolles Møllevej – Møllegade (område til fritidsformål). Den specifikke anvendelse af området er parkområde, natur- og friluftsområde.

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.
- Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige

vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Potentielt 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...".
- 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.
- Geologisk beskyttelsesområde. "I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene ... ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. ..."
- Kulturhistoriske værdier. Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres. Udpegningen omfatter bl.a. et område ved Drabæks mølle og langs møllesøen. Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "*Ændringer i arkitektur, mølleanlæg, opstemning, møllesø, jorddamme, veje og omgivelser*".
- Indsatsområde-vandløbsbuffer.

Øvrige forhold og hensyn

Ejendommen ligger inden for 150 m beskyttelseslinje omkring Drabæks Mølleå (naturbeskyttelsesloven § 16). 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 terræ ændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.

Ejendommen er omfattet af fredningen Drabæks Mølle og Dam, Dollerup. Det fremgår af fredningen, "*... at de fredede arealer er af sådan egenart og indeholder så værdifulde elementer af landskabelig skønhed, at bevaring af disse må antages at have betydning for en større del af egnens befolkning. ... Drabæks mølle og den tilgrænsende mølledam er af betydelig kulturhistorisk værdi.*"

Fredningsnævnet har dispenseret til "Drabæks mølle, Helhedsplan" i afgørelse den 29. september 2022.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende Kolding Å Bylandskab og i Lunderskov Dal-Bylandskab. Både i Kolding og Lunderskov strækker den bymæssige bebyggelse sig ind i dallandskabet og påvirker landskabets visuelle karakter og tilstand. Disse dele af landskabet har fået en vedligeholdelsesmålsætning. Målsætningen betyder i en landskabelig sammenhæng, at byens påvirkning af dalen ikke bør udvikle sig og at der generelt bør være stort fokus på bebyggelses karakter og synlighed fra dalen.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at stuehuset erstatter det eksisterende stuehus, at stuehuset er en driftsmæssig nødvendig bygning for ejendommens drift som landbrug og at det placeres på eksisterende bebyggelsesarealer, hvor der hidtil har været en driftsbygning, ca. 15 meter fra det hidtidige stuehus.

Det ansøgte vurderes ikke at være mere dominerende i landskabet end ejendommens eksisterende bygninger, der nedrives. Det ansøgte stuehus placeres ca. 50 meter vest for Drabæks Mølleå. Mellem det ansøgte og åen er der offentlig vej, møllekompleks, herunder møllebygningen i tre etager og befæstet areal. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke åen som levested for planter og dyr væsentligt og vurderes samlet ikke at påvirke de hensyn der skal varetages efter naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinje væsentligt.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med kommuneplanramme 1112.G1 Rolles Møllevej, da det erstatter det eksisterende stuehus på ejendommen.

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 og rammebestemmelser.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet en positiv tilkendegivelse 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, habitatområdet Kongeåen (SAC80) og 7,4 km til 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 og bygninger 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 oprettet en byggesag med sag nr. S2024-1603. 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:

Nabo

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@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

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

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet og Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 er lovgrundlaget? Planloven og naturbeskyttelsesloven.

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/Miljø- og fødevarerklagenævnet bestemmer andet.

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