

4. juli 2024 - Sagsnr. 24/13195 - Løbenr. 109618/24

## **Landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus til anneks på Binderup Villavej 3, 6091 Bjert**

Kolding Kommune har den 5. juni 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af udhus til anneks. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til lovliggørelse af udhus på ca. 31 m<sup>2</sup> til anneks på ejendommen matr.nr. 1r Binderup By, Sdr. Bjert beliggende Binderup Villavej 3, 6091 Bjert, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 4. juli 2024 på [www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer](http://www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer).

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

### **Klage**

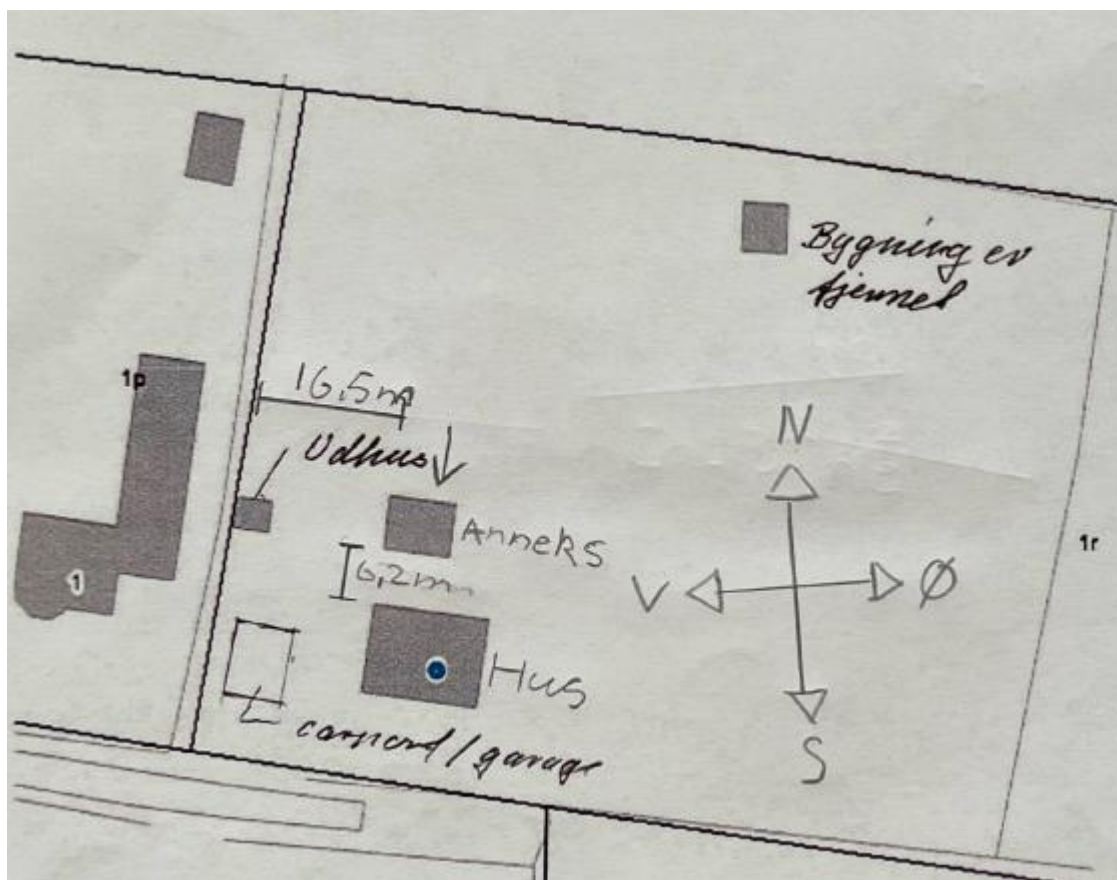
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 1. august 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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 lovliggørelse af anvendelsen af eksisterende udhus på 31 m<sup>2</sup> til anneks. I forbindelse med den indvendige renovering af udhuset søges der om, at udhuset ændrer status til anneks med mulighed for lejlighedsvis overnatning.

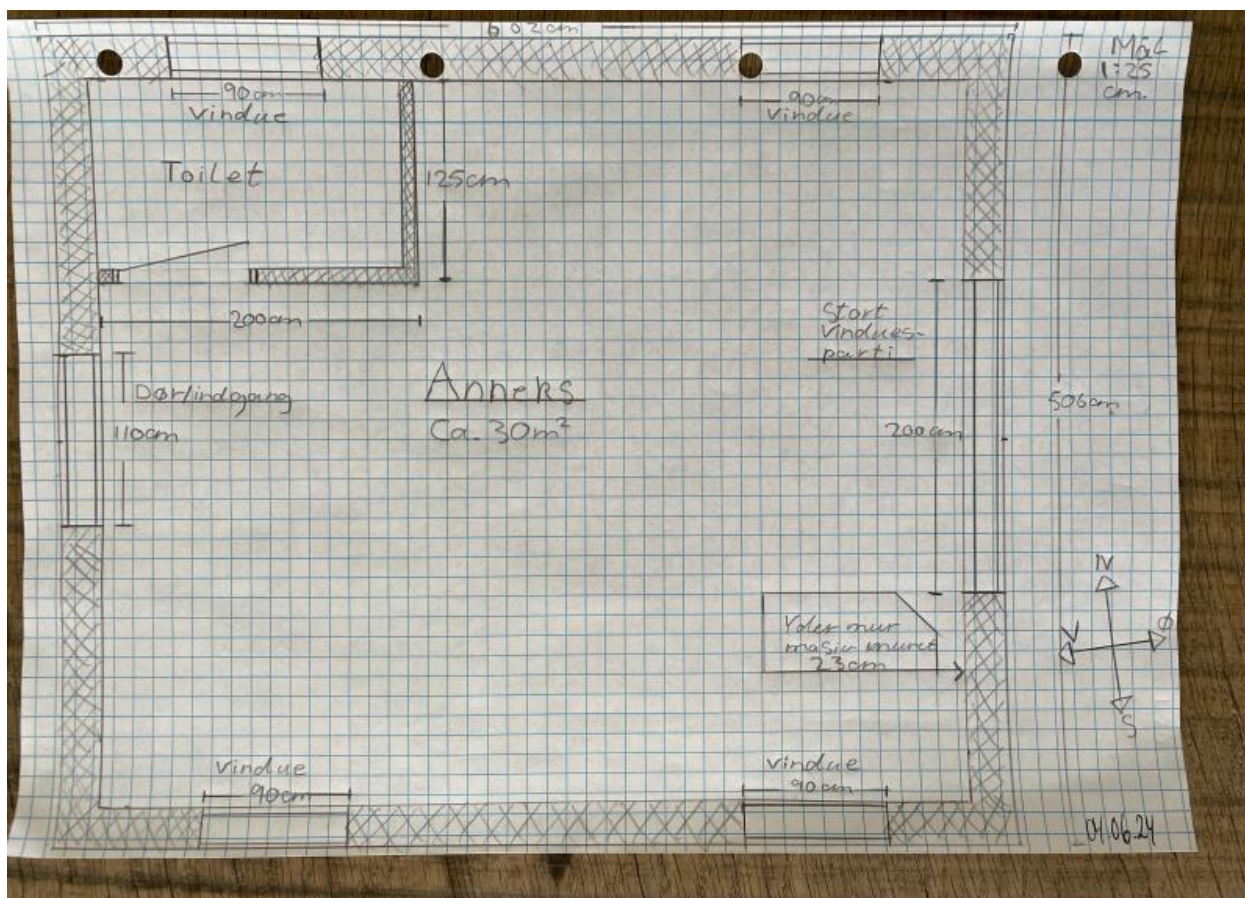
Jf. BBR er der på ejendommen udhuset på 31 m<sup>2</sup>, bolig på 213 m<sup>2</sup>, garage på 20 m<sup>2</sup> og udhus på 7 m<sup>2</sup>. Boligen og udhuset på 31 m<sup>2</sup> er opført i 1911.



Situationsplan jf. ansøgningen



Foto af boligen og udhuset, jf. ansøgningen



Indretning af annekset, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 1,2 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- 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.
- 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.
- Kulturmiljøer. 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 landsbyen Binderup, som er kendt siden 1542. Omkring år 1800 bestod byen af syv gårde og ca. ti huse. Tre af gårdene blev udflyttet efter udskiftningen. Yderligere tre gårde (Kjellerup, Binderupgård og Binderuplund) udviklede sig til større gårde med mere end 12 tønder hartkorn. Binderupland er siden udstykket i ti husmandsbrug. Landsbyen er et miljømæssigt og arkitektonisk interessant eksempel på opførelse af aftægtsvillaer fra omkring 1920. Binderup Villavej: på en nyanlagt villavej opførte lokale gårdejere hver deres aftægtsvilla omkring 1920. Den største fik navnet Påskehøj, efter

navnet på den frede gravhøj bag huset, opført 1914 af ejeren Hartdsminde i Ødis. En anden aftægtsvilla hedder Gratia. Det er herskabelige villaer med tilhørende udbygninger og garager. Husene afspejler, at ejerne kom fra egnens store gårde og at de prioriterede de hidtidige naboer så højt, at de også foretrak at bo ved siden af hinanden i alderdommen. Husenes arkitektur er en fortsættelse af den pompøse stil, de havde haft på gårdene. Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor ”Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser. Gravhøje og omgivelser er sårbare over for terrænreguleringer og slørende beplantning.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Stenderup landbrugslandskab. Landskabet er vurderet karakteristisk og uden særlige, landskabelige oplevelsesværdier. Derfor er målsætningen at vedligeholde landskabskarakteren.

Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde eller styrke strukturen af store skove og lave, klippede hegn, og at bebyggelsen generelt optræder integreret i landskabet.

## Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at indretning af annekset sker i eksisterende udhus, som er placeret i tilknytning til boligen.

Der er ligeledes lagt vægt på det ansøgte størrelse, og at indretning af annekset underordner sig den eksisterende bolig og ikke har karakter af en selvstændig boligenhed.

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.

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. 2 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). 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, der ligger i haven til ejendommen. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

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. S2024-2931. 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

Lene Lund Hansen  
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening  
[dnkolding-sager@dn.dk](mailto:dnkolding-sager@dn.dk)

Kolding Idrætsråd  
Claus Warming  
[clwa@clauswarming.dk](mailto:clwa@clauswarming.dk)

Friluftsrådet Kolding  
[kolding@friluftstraadet.dk](mailto:kolding@friluftstraadet.dk)

Friluftsrådet Lokalråd  
[lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.dk)

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Lars Schmidt  
[las@khl.dk](mailto:las@khl.dk)

BlueKolding  
[kontakt@bluekolding.dk](mailto:kontakt@bluekolding.dk)

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev  
[planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Museum Kolding

## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](mailto: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.

**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](http://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.