

21. december 2023 - Sagsnr. 23/17320 - Løbenr. 152673/23

Landzonetilladelse til opførelse af garage på Hjarup Byvej 43, 6580 Vamdrup

—

Kolding Kommune har den 11. juli 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af garage på 82 m², som erstatning for eksisterende garage, der nedrives. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af garage på 82 m² på ejendommen matr.nr. 14aa Hjarup By, Hjarup beliggende Hjarup Byvej 43, 6580 Vamdrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- den eksisterende garage på 55 m² (bygn. 2 jf. BBR) nedrives og fjernes senest 1 år efter, at den nye er ibrugtaget.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.850 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 21. december 2023 på www.kolding.dk/horinger-afgoelser-og-planer.

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

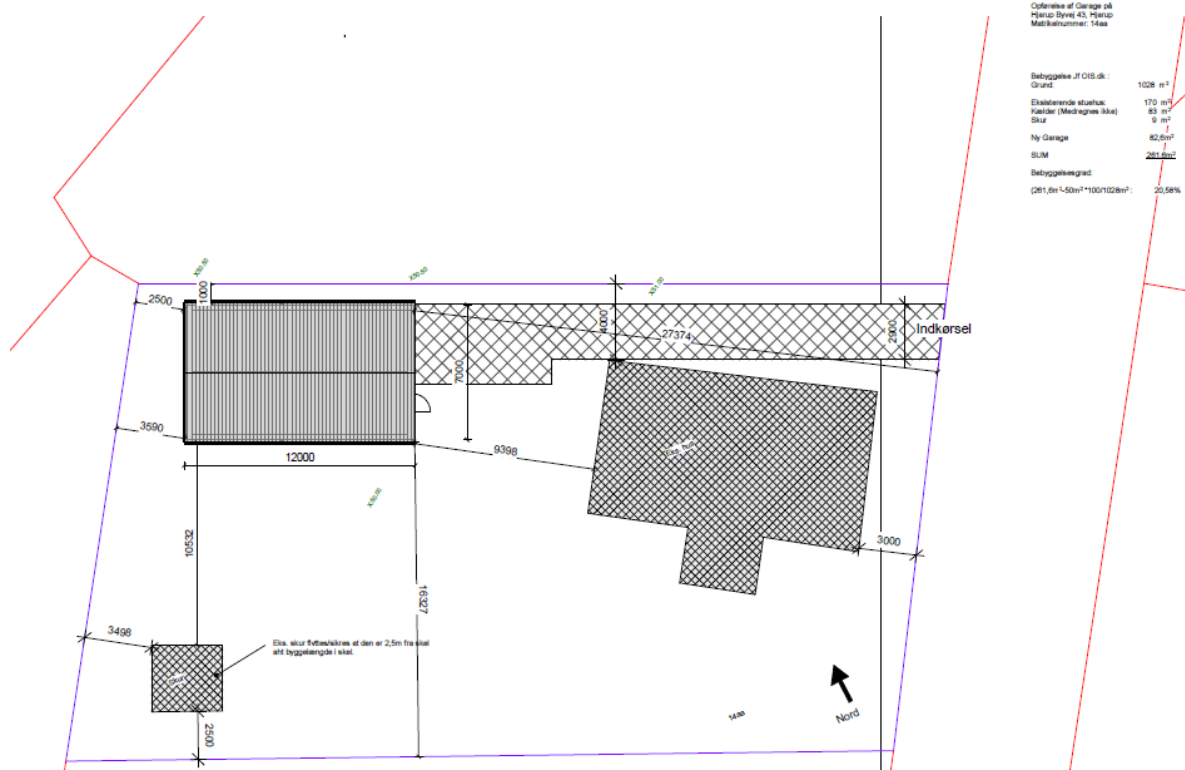
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 18. januar 2024 påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

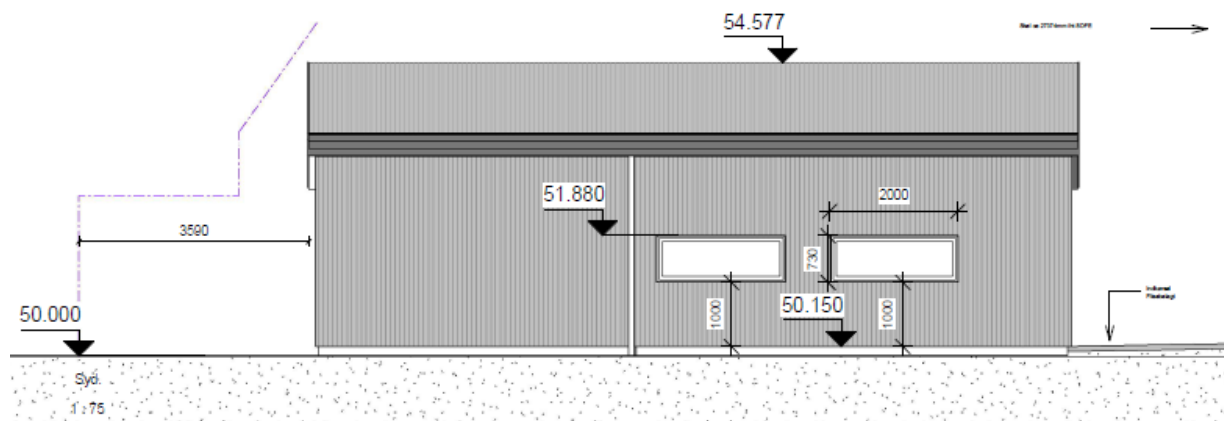
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

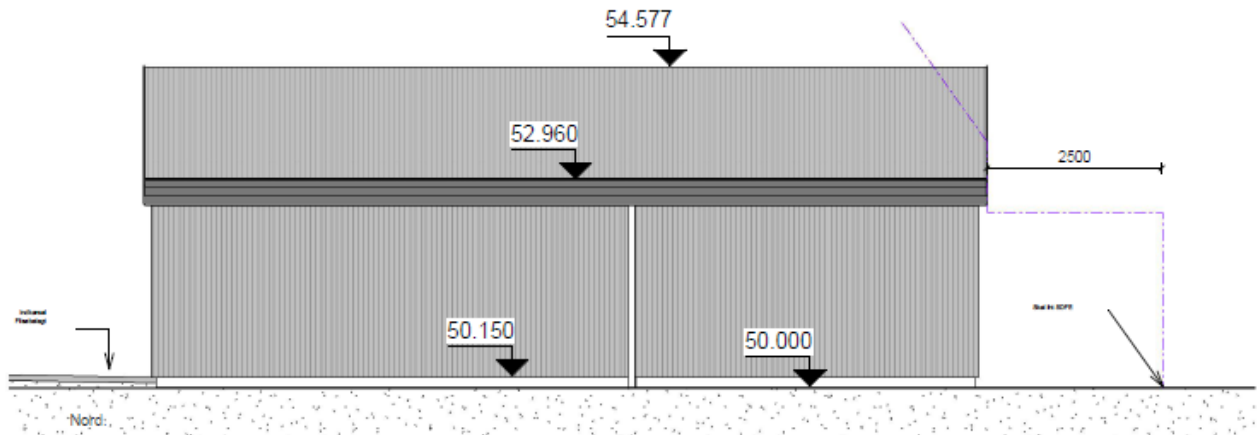
Der er ansøgt om at opføre en ny garage på 82 m², som erstatning for eksisterende garage på 55 m², der nedrives. Den opføres ca. 10 meter vest for eksisterende beboelse. Garagen opføres i gasbeton og taget beklædes med stålplader. Garagen får en bygningshøjde på ca. 4,6 meter. Der isættes 2 vinduer mod syd samt en port og en dør mod øst. Der søges om dispensation til at bygge tættere på skel end 2,5 meter, således at en del af nordsiden overskride skrå/højdegrænsen. Begrundelsen for denne placering er et ønske om at bibeholde den eksisterende garageindkørsel.



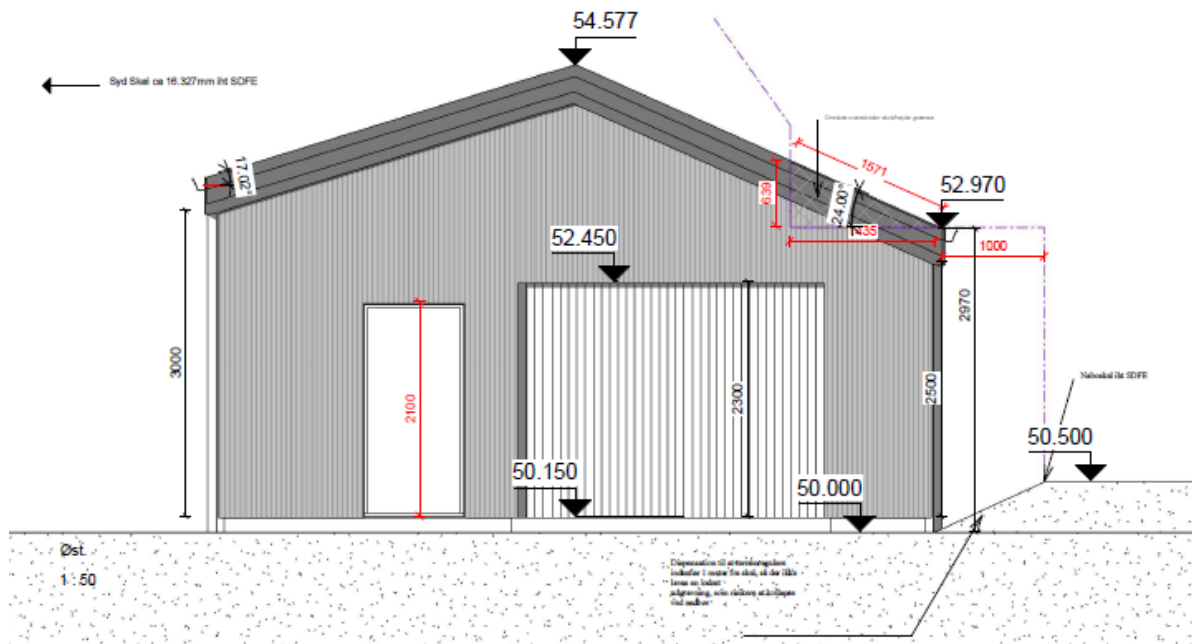
Situationsplan jf. ansøgningen



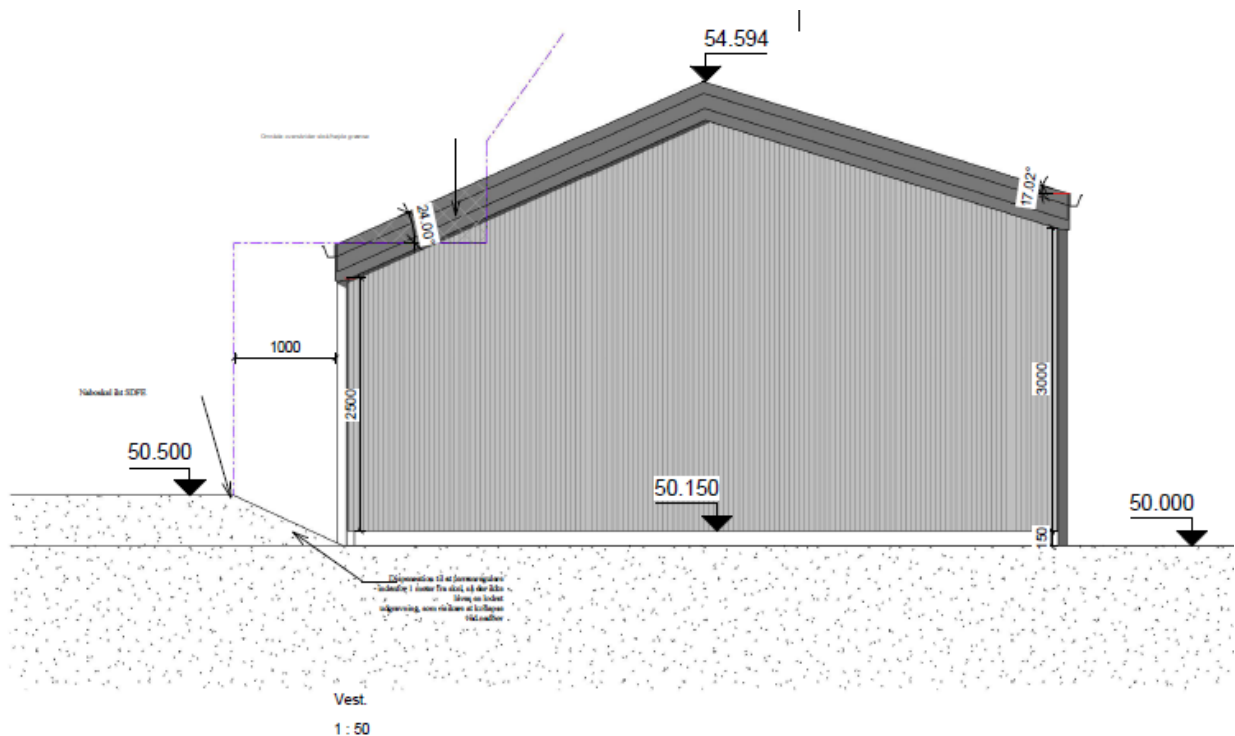
Facadetejning mod syd, jf. ansøgningen



Facadetegning mod nord, jf. ansøgningen



Facadetegning mod øst, jf. ansøgningen



Facadetegning mod vest, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,1 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Plangrundlag

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde:

- 1231-BE1 – Hjarup - Et område til blandet bolig og erhverv, maks. 1,5 etager / 8,5 meter. Området, hvor det ansøgte er placeret, ligger i landzone. Bebyggelsesprocent på 30/40/40 (åben-lav boliger / tæt-lav boliger / etageboliger).

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- Skovrejsning uønsket. I disse områder vil skovrejsning være uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Beskyttelseslinje Koldingegnens Lufthavn. Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Egnens Lufthavn orienteres
- Landsbyafgrænsning - Hjarup
- 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 et område i "Kirkelandsbyen Hjarup, som er den eneste bebyggelse i Hjarup sogn. Byen kendes fra 1231. I 1688 var det en større landsby på 17 gårde med en tæt, reguleret toftestruktur. Kun få gårde blev udflyttet ved udskiftningen 1769-70. Landsbybilledet er i dag præget af store gårde med blandt andet aftægts- og landarbejderhuse samt funktioner fra andelstiden. Hjarup Bæk løber gennem byen. Kontakten mellem de to dele af landsbyen er sikret af to fredede broer og to fredede stenkister. Nord-syd gennem byen løber den tidligere grænsevej (1864-1920) fra Ejstrup. Landevejen blev lagt uden

om Hjarup i 1930'erne, hvilket har konserveret landsbyens grundstruktur." Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, broer og omgivelser".

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.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Fovslet Bakkelandskab. I det øvrige landskabsområde er landskabet et karakteristisk landbrugslandskab, uden særlige landskabelige oplevelsesværdier. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes.

Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør indpasses i landskabets bærende karaktertræk, herunder landskabets skala, bebyggelsesstruktur og bevoksningsstruktur. Landskabets karakter er meget varieret, og der bør altid tages hensyn til de lokale landskabstræk. Alle steder bør der være opmærksomhed på hensynet til landskabets visuelle relationer på tværs af landskabet, der er et væsentligt karaktertræk.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte byggeri med den ansøgte placering, kan tillades.

Der er lagt særlig vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med rammeområde 1231-BE1 – Hjarup - et område til blandet bolig og erhverv.

Der er desuden lagt vægt på, at den ansøgte garage opføres som erstatning for eksisterende garage, som nedrives, samt at garagen ikke overstiger 100 m², hvad der umiddelbart meddeles tilladelse til.

I forhold til kulturmiljøudpegningen vurderes det, at bygningsmiljøet lokalt omkring, hvor ejendommen er beliggende, er i den nyere del af Hjarups udpegede kulturmiljø. Denne del af landsbyen er kendetegnet ved en nyere bygningsmasse, som er opført i nyere bygningsmaterialer og løbende til- og ombygget. På den baggrund vurderes det, at garagen ikke væsentligt vil påvirke det udpegede kulturmiljø.

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

Med det anførte fjernelsesvilkår vurderes det ansøgte i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser.

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 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-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. S2023-3275. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Matr.nr. 14aa Hjarup By, Hjarup er omfattet af en vejbyggelinje langs Koldingvej, som er en statsvej. Vejdirektoratet har den 4. december 2023 meddelt dispensation fra vejbyggelinjen.

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, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsradaet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsradaet.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.