

24. oktober 2024 - Sagsnr. 24/20965 - Løbenr. 175508/24

Landzonetilladelse til lovliggørelse af opdeling af stuehus i to boligenheder på Kastanie Alle 31, 6640 Lunderskov

Kolding Kommune har den 20. september 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af opdeling af stuehus i to boligenheder. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse efter planlovens § 35, stk. 10, jf. § 35, stk. 1 til opdeling af stuehus i to boligenheder på ejendommen matr.nr. 8a Skanderup By, Skanderup beliggende Kastanie Alle 31, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 24. oktober 2024 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 21. november 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.

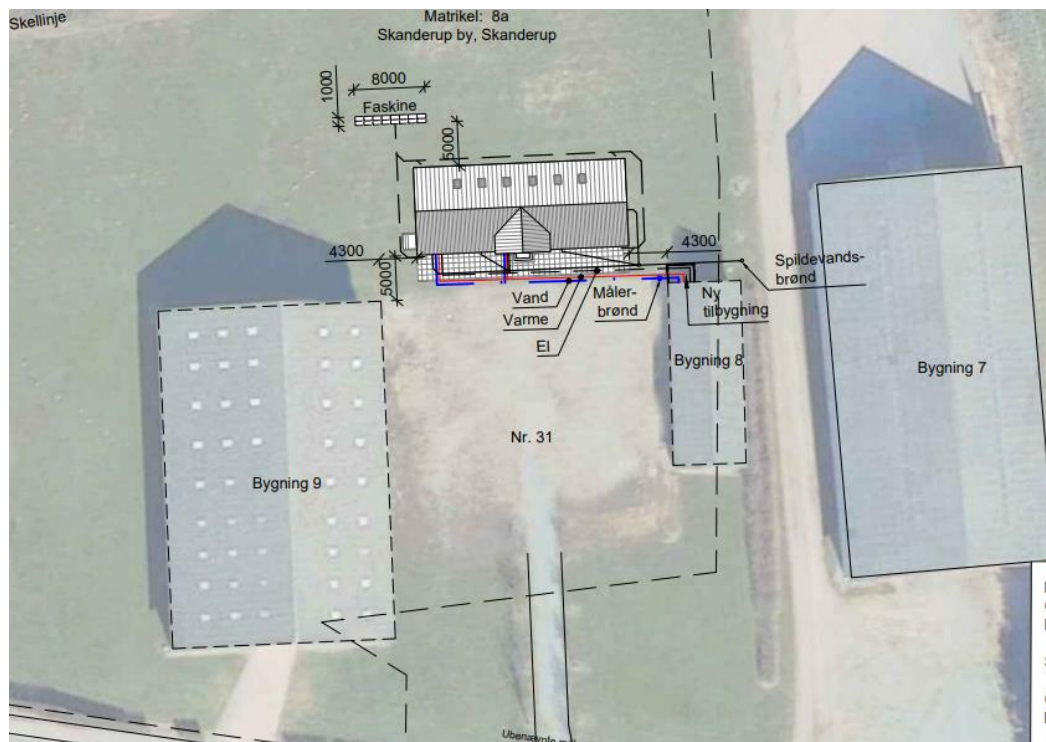
Redegørelse

Der er ansøgt om at opdele et stuehus under opførelse i to boligenheder. Det eksisterende stuehus nedbrændte den 24. december 2021. Idet det nye stuehus opføres på samme placering som eksisterende, og derved ikke kræver landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1 nr. 3, omhandler denne tilladelse alene opdeling af stuehuset i to boligenheder, jf. § 35, stk. 1 jf. § 35, stk. 10. Stuehuset får det samme

udtryk og omfang som eksisterende stuehus, før det nedbrændte. De to boliger bliver på henholdsvis 89 m² og 149 m².

Boligheder indrettet på baggrund af en landzonetilladelse efter § 35, stk. 10, jf. § 35, stk. 1 er ikke omfattet af den umiddelbare ret til at udvide boligen op til 500 m² (planlovens § 36, stk. 1, nr. 10).

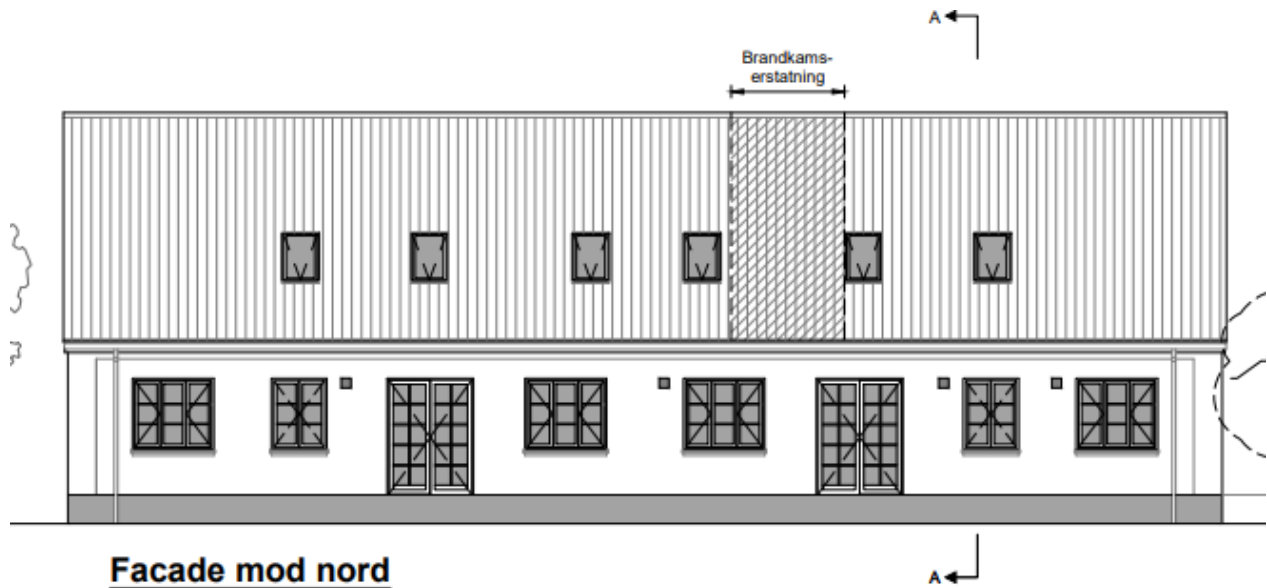
Der kan heller ikke umiddelbart tillades udstykning af ejendommen.



Situationsplan med placering af stuehus, jf. ansøgningen



Foto af stuehus under opførelse facade mod syd, jf. ansøgningen



Luftfoto af hidtidig stuehus fra 2021

Ejendommen har en samlet størrelse på 55 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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

- 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.
- 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 Skanderup, der har en blanding af store gårde og ældre huse. Skanderup kendes fra 1280 og bestod af 17 gårde og 3 huse. Gårdene lå omkring en firkantet bygade med veje strålende til alle sider. I 1930'erne

anlagdes en øst-vestgående vej gennem landsbykernen. Byen består af 6 spredtliggende gårde med en række huse, serviceerhverv og institutioner ind imellem. Midt i byen ligger Grønvangsgård, der ikke er ændret væsentligt siden slutningen af 1800-tallet.

Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor ”Ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser”.

- 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.

Øvrige forhold og hensyn:

- Beskyttelseslinje Kolding Lufthavn (tinglyst servitut). Ved byggeri med en større højde end 18 meter skal Kolding Lufthavn orienteres.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Skanderup Landbrugslandskab. I hele landskabsområdet bør landskabets karakter vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk og i overvejende god tilstand. Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde strukturen af hegn og diger samt at være opmærksom på de visuelle relationer på tværs af landskabet, der kan blive påvirket af ændringer i arealanvendelsen, byggeri eller anlæg.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til opdeling af stuehus i to boligenheder, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at det nyopførte stuehus i omfang og udtryk er meget sammenligneligt med det hidtidige, nedbrændte stuehus, og at ejendommens samlede bygningsæt fortsat fremstår som ét samlet gårdanlæg og ikke som to selvstændige boliger. Der er også lagt vægt på at bygningen er egnet, og at der ikke er væsentlige hensyn til natur eller landskab, der taler i mod en tilladelse.

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 herunder udpegningen af værdifuldt kulturmiljø.

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. 4 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.

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

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. 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.

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.