

22. januar 2025 - Sagsnr. 24/6188 - Løbenr. 96055/24

Landzonetilladelse til etablering af en ekstra boligenhed på Nørreskovgårdsvej 3, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 5. marts 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af en ekstra boligenhed. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til etablering af en ekstra boligenhed på ejendommen matr.nr. 12h Bramdrup By, Nr. Bramdrup beliggende Nørreskovgårdsvej 3, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 22. januar 2025 på 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 19. februar 2025, 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

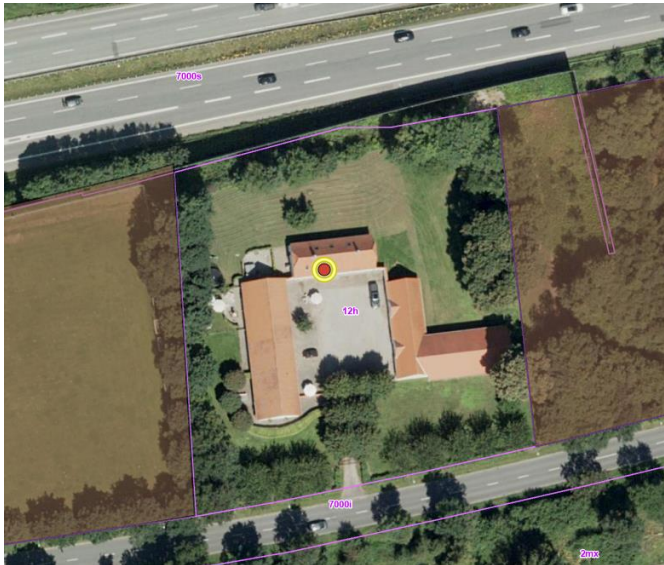
Der er ansøgt om oprettelse af en ekstra boligenhed i eksisterende bygning på ejendommen samt opførelse af et orangeri.

Den ekstra boligenhed oprettes i eksisterende længe på ca. 300 m² (registreret som bygn. 2 på BBR). Derudover er der et stuehus på ejendommen som på nuværende tidspunkt er registreret til at være på 170 m² (registreret som bygn. 1 på BBR).

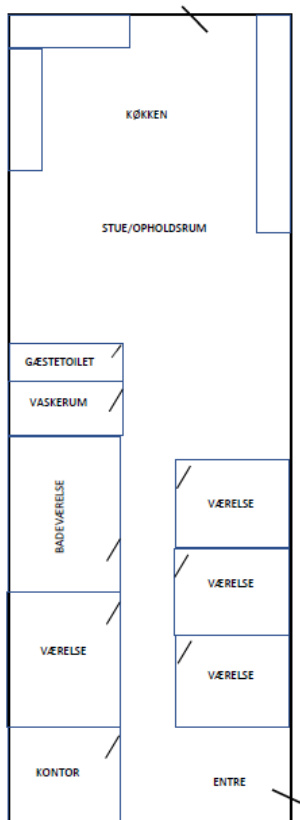
Derudover ansøges om opførelse af et orangeri på i alt 80 m² som skal opføres imellem stuehuset og længen, dvs. at denne skal opføres som en sammenbygning mellem bygningerne.

—

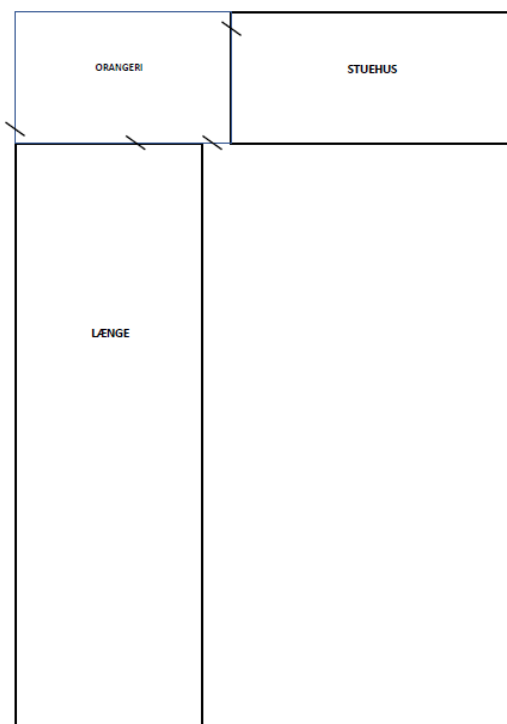
Orangeriet har en højde på ca. 4 meter på det højeste punkt. Orangeriet er opført i stålprofiler og der gøres brug af glas som udvendig beklædning. I landzone kan et stuehus til og ombygges på op til 500 m² uden landzonetilladelse, hvorfor det ansøgte orangeri betragtes som en til og ombygning på op til 500 m² og kræver derfor ikke en landzonetilladelse.



Luftfoto over ejendom



Plantegning af indretning af ekstra boligenhed i ejendommens vestlige længe jf. ansøgning.



Situationsplan af de ansøgte byggerier samlet jf. ansøgning.

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,6 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Støjkonsekvenszoner - motorvej. I disse områder kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. – Der er hertil meddelt en dispensation fra vejdirektoratet til opførelse af orangeriet.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsoplande til almene vandværker.

Vejdirektoratet har den 20. december 2024 meddelt dispensation fra vejbyggelinjen.

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at der ikke er tale om ny bebyggelse, samt at der ikke ændres på de bygningsmæssige rammer eller sker væsentlige til- og ombygninger af længen.

Det har indgået i vurderingen, at det ansøgte lejemål i den eksisterende længe er projekteret med en passende størrelse som bolig, samt at der ikke sker spredning af bebyggelse med den ansøgte anvendelsesændring af længen.

På baggrund af det ansøgte karakter og omfang, er det vurderet, at der ikke er væsentlige landskabsmæssige, naturmæssige eller planlægningsmæssige hensyn, der taler imod det ansøgte.

Det er vurderet, at opførelse af orangeriet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, da et stuehus i landzone kan til- og ombygges med op til 500 m² uden landzonetilladelse.

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 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. 9,5 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. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Naturteamet oplyser, at der i bygningerne på Nørreskovgårdsvej 3 kan være levested for flagermus. Da alle arter af flagermus er strengt beskyttede i Danmark, bør der efter et forsigtighedsprincip tages visse forholdsregler. Således at ombygningen kun bør foregå fra 1. september – 31. oktober, eller 1. maj – 31. maj da disse tidspunkter sikrer, at flagermusene bliver mindst muligt forstyrret. Hvis der ved undersøgelse før ombygningen findes tegn på, at der lever flagermus i bygningen, skal ombygningen udsættes, og der skal tilkaldes en vildtkonsulent fra Naturstyrelsen. Vildtkonsulenten kan hjælpe med at udsluse flagermusene inden nedrivningen. Kontaktinformation på vildtkonsulenten kan findes på naturstyrelsens hjemmeside.

Hvis der er træer, som skal fældes i forbindelse med ombygningen, bør disse tjekkes for hulheder inden fældning. Hvis der er hulheder/spættehuller, er det jf. Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter m.v. ikke tilladt at fælde træerne i perioden 1. november til 31. august, fordi de udgør potentielle levesteder for flagermus. Hvis der skal fældes potentielle flagermustræer, skal der kompenseres for de tabte levesteder. Når ét potentielt flagermustræ fældes, skal det kompenseres med to nye træer, som bliver veteraniseret. Veteraniseringen af compensationstræer skal ske før fældning af eksisterende potentielle flagermustræer, og compensationstræerne skal ligge inden for en 500 m radius fra de flagermustræer, der ønskes fældet.

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

Fatma Nur Esen
Landzone/Byggesagsbehandler

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.