

7. januar 2025 - Sagsnr. 24/25840 - Løbenr. 203414/24

Landzonetilladelse til etablering af autoværksted på Skovrupvej 43, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 15. november 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af autoværksted i eksisterende ladebygning. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til etablering af autoværksted i eksisterende ladebygning på ejendommen matr.nr. 25 Skovrup, Tyrstrup beliggende Skovrupvej 43, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at der max må stå 2-3 ikke indregistrerede biler på ejendommen, samt at der ikke må være større udendørs oplag.

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 7. 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 4. 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 at etablering af autoværksted i eksisterende ladebygning. Ansøger oplyser, at virksomheden vil beskæftige sig med reparation, fejlfinding, servicering og udskiftning af reservedele på person og varebiler op til 3500 kg total vægt. Det drejer sig om et enkeltmandsvirksomhed uden ansatte.

Det oplyses, at den trafik som vil komme, hovedsageligt vil være kunder og leverandører med person- og varebiler på maks. 3500 kg total vægt. Åbningstiderne vil ligge i tidsrummet fra kl. 7:30 til 16:00 mandag til torsdag samt fredag fra 7:30 til 13:00. Arealet af autoværksted bliver hele bygning 3, som er på 192 m², jf. BBR. Der sker ikke udstilling og salg af biler på ejendommen.

Ejendommen består af stuehus på 160 m², staldbygning (bygn. 2) på 135 m² samt ladebygning (bygn. 3) på 192 m², hvor der indrettes autoværksted.



Luftfoto fra 2024 af ejendommen, hvor bygning 3 er placeret nordligst

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,57 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- 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.
- Støjkonsekvenszoner (motorvej/vindmøller). 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.

Øvrige hensyn og forhold:

- Skiltning. Såfremt der er behov for skiltning, må dette kun ske efter reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 2 ([link](#)), nærmere beskrevet i Bekendtgørelsen om opsætning af skilte i det åbne land.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indvindingsoplande til almene vandværker 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.
- Vandforsyningsboring – Jupiter.

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 der tillades etablering af autoværksted i bygning 3, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at autoværkstedet etableres i eksisterende bygning, samt at autoværkstedet kunne være etableret uden landzonetilladelse efter planloven § 37, men da ejendommen ligger inden for en støjkonsekvenszone udpeget i kommuneplanen, finder § 37 ikke anvendelse. Det ansøgte vurderes på baggrund af sin karakter ikke at være i konflikt med udpegningen af støjkonsekvenszone.

Der lægges også vægt på, at der er tale om en enkeltmandsvirksomhed og at der ikke sker udstilling og salg af biler på ejendommen. Af hensyn til den landskabelige påvirkning og præcedens, stilles der vilkår om udendørs oplag.

Der ligges desuden vægt på, at der er ingen landskabelige modhensyn.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet. (Se dog udtalelse fra Grundvandsteamet bilag 2).

Med de ovenstående vilkår vurderes det 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.

Bilag IV-arterne løvfrø og stor vandsalamander er kortlagt i flere af vandhullerne indenfor en radius af 1,5 km, og kan derfor sandsynligvis også findes i vandhuller i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det vurderes dog ikke, at det ansøgte vil berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for disse eller øvrige bilag IV-arter. Begrundelsen for denne vurdering er, at projektet udføres i eksisterende bygning, der ligger uden for ovennævnte arter yngle- og rasteområder. Dertil vurderes det ud fra luftfotos, at bygningen er i for god stand til at kunne udgøre yngle- eller rastested for bilag IV-arten flagermus (ssp).

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. S2024-6990. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Autoværksteder skal anmeldes til kommunen inden ibrugtagning eller ændring ifm. miljøtilsyn.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning bilag 1 – Udtalelse fra Grundvandsteamet bilag 2

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 – bilag 1

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.

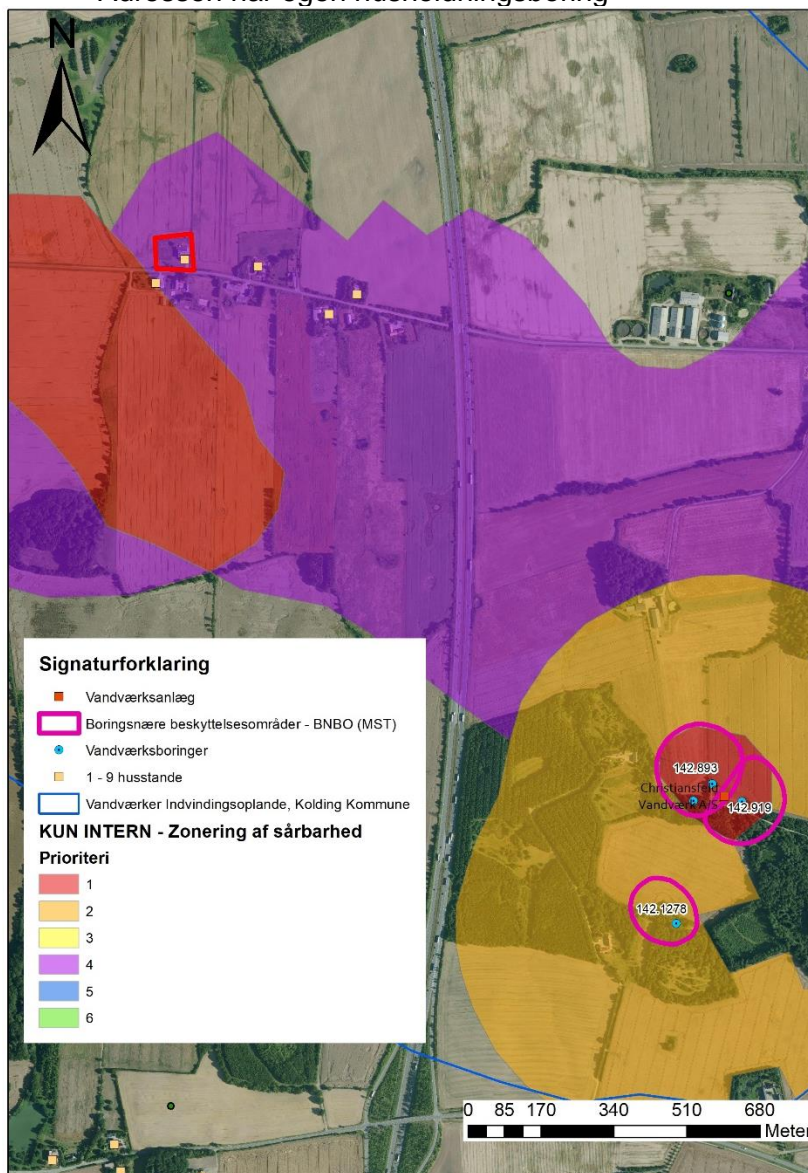
Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

Udtalelse vedr. autoværksted på Skovrupvej 43, 6070 Christiansfeld – bilag 2

Grundvandsudtalelse vedr. etablering af et autoværksted på adressen Skovrupvej 43, 6070 Christiansfeld.

Grundvand har følgende bemærkninger:

- Matriklen ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Matriklen ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI)
- Matriklen ligger inden for indvindingsoplandet til Christiansfeld Vandværks kildeplads
- Matriklen ligger ca. 1,5 km fra et BNBO (boringsnært beskyttelsesområde) tilhørende Christiansfeld Vandværk ca. 1,7 km til nærmeste vandværksboring SØ for adressen
- Adressen har egen husholdningsboring



Zonering af sårbarhed. Bemærk, at Skovrup 43 ligger inden for prioritet 4 og tæt på prioritet 1.



Oversigtskort over grundvandsinteresser. Rød markering viser matriklen, Skovrupvej 43

Matriklen er beliggende i et relativt sårbart område i forhold til grundvandsinteresser. Kombinationen af matriklens beliggenhed inden for Christiansfeld Vandværks indvindingsopland og i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), tæt på grundvandsdannende opland, og inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) placerer området i prioritet 4 og tæt på prioritet 1 zonerings af sårbarhed.

Beliggenheden i NFI betyder, at grundvandsmagasinet er dårligt beskyttet i forhold til nedsivning af uønskede stoffer fra terræn. Der er ligeledes tale om et område med særlige

drikkevandsinteresser (OSD), hvor vi skal beskytte vores nuværende og fremtidige drikkevandsressourcer.

Dertil kommer, at Skovrupvej 43, 6070 Christiansfeld har egen drikkevandsboring. Boringen er fra 1974, dvs. af ældre dato. Boringen er dårligt beskyttet med kun ca. 10 m beskyttende lerlag, så det kan ikke udelukkes at eventuel nedsivning af miljøfremmede stoffer vil kunne påvirke vandkvaliteten. Der er også tidligere registreret en mikrobiologisk overskridelse på kimalt 22°C, hvilket kan betyde, at anlægget ikke er tæt.

På grund af matriklen beliggenhed i et område med sårbart drikkevand må der derfor ikke ske nedsivning fra parkeringsarealer, og arealet skal fx være med fast belægning og afløb til spildevand.

Selve autoværkstedet skal have fast belægning.