

29. august 2024 - Sagsnr. 24/18105 - Løbenr. 141312/24

## **Landzonetilladelse til opførelse af udhus med wellnessrum og overdækket terrasse på 27 m<sup>2</sup> på Sletteskovvej 8, 6000 Kolding**

—  
Kolding Kommune har den 12. august 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af udhus med wellnessrum og overdækket terrasse. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af udhus med wellnessrum og overdækket terrasse på i alt 27 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 11z Nr. Bjert By, Nr. Bjert beliggende Sletteskovvej 8, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 29. august 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 26. september 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

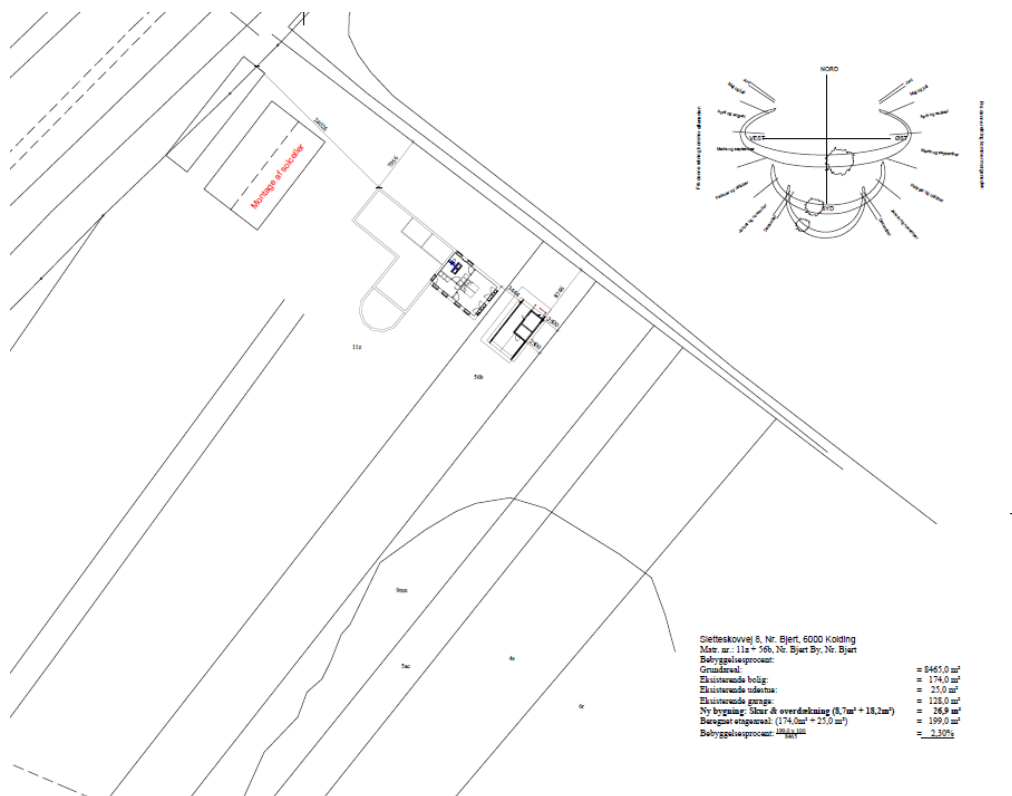
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

### **Redegørelse**

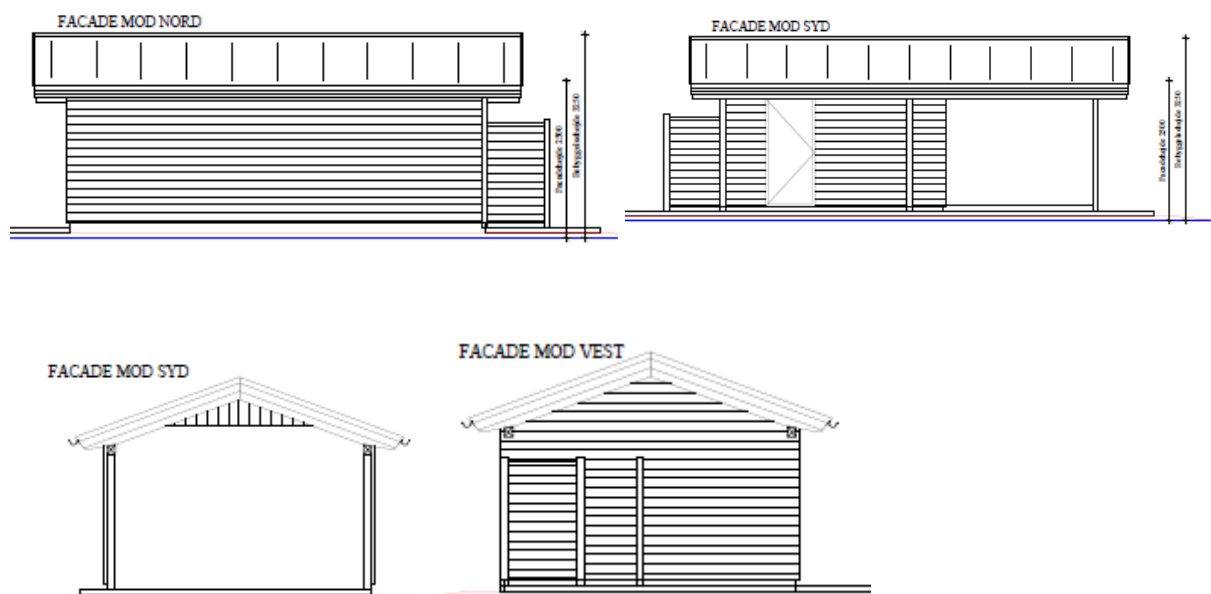
Der er ansøgt om at opføre et udhus med overdækket terrasse på i alt ca. 27 m<sup>2</sup>. Udhuset indrettes med et redskabsrum på ca. 4,1 m<sup>2</sup> og et wellnessrum med sauna på ca. 2,8 m<sup>2</sup>.

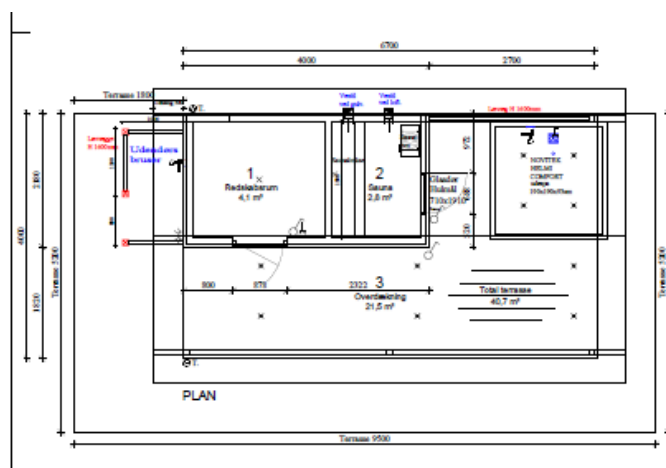
På den overdækkede terrasse på 18,2 m<sup>2</sup> opsættes en udendørs spa. I forlængelse af redskabsrummet monteres en udendørs bruser

Udhuset opføres i tilknytning til boligen. Ydervægge beklædes med træ og males sort lbenholt, som den eksisterende udhusbygning. Taget beklædes med tagpap. Udhuset får en max højde på 3,25 meter. Ansøger oplyser, at spildevand fra bruser og spa føres sammen med husets afløb til eksisterende anlæg.



Situationsplan med placering af udhus øst for beboelsen, jf. ansøgningen





Plantegning med indretning, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 0,8 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

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

- Bevaringsværdige landskaber. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier, ikke forringes.
- 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.
- 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 geologiske beskyttelsesområder. I disse områder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.
- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- Støjkonsekvenszoner - jernbanen. 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.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. uden en konkret vurdering efter hensigten med loven. I forbindelse med at der meddeles landzonetilladelse(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.
- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som mose/sø og eng.
  - Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3. Der må ikke køres på beskyttet natur med tunge køretøjer og der ikke må opmagasineres byggematerialer eller andet på beskyttet natur.
- Beskyttet vandløb.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Elbodalen. Inden for hovedparten af landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og de fleste steder i god tilstand. Desuden er der omkring dalbunden vurderet særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes.

Målsætningen betyder, at der kun bør foretages ændringer i landskabet, der opretholder eller styrker landskabets karakter og oplevelsesværdier. Der bør især være opmærksomhed på landskabets rumlige og visuelle kvaliteter.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at meddeles tilladelse til opførelse af udhuset med indretning af redskabsrum og wellnessrum, som ansøgt.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at udhuset er placeret i tilknytning til boligen og har en begrænset størrelse således, at det ikke virker dominerende i landskabet.

På grund af det ansøgte størrelse og placering, vurderes det ikke at være i konflikt med kommuneplanens landskabsudpegninger, ligesom det vurderes at være af helt underordnet betydning for de hensyn, der skal varetages i kystnærhedszonen.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter planloven.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17). Med ca. 85 meters afstand og jernbanen og boligen mellem byggeriet og skoven, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

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. 6 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). Der er ikke kortlagt bilag IV-dyrearter i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det er dog sandsynligt, at der lever odder i det nærliggende vandløbssystem. Da bygningen placeres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på et areal, der er forstyrret af menneskelig aktivitet, vurderes projektet dog ikke at påvirke områder, der er yngle- eller rastested for odder. Ligeledes vurderes, at det er sandsynligt, at der lever stor vandsalamander i den nærliggende sø samt eng- og moseområder. Da bygningen placeres på et plæneareal i haven til ejendommen vurderes projektet dog ikke at påvirke yngle- og rasteområder for stor vandsalamander. 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. S2024-3858. 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@friluftsradet.dk](mailto:kolding@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet Lokalråd  
[lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.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  
[museum@museumkolding.dk](mailto: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](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.