

10. juli 2023 - Sagsnr. 23/10524 - Løbenr. 121986/23

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af staldlænge til forsamlingslokale på Storgaden 50, 6052 Viuf

Kolding Kommune har den 24. april 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse af staldlænge til forsamlingslokale. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse af staldlænge til forsamlingslokale og lager på ejendommen matr.nr. 5a Viuf By, Viuf beliggende Storgaden 50, 6052 Viuf, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Søndag – torsdag skal arrangementer afsluttes senest kl. 22.00. Natten mellem fredag og lørdag samt natten mellem lørdag og søndag skal musikken slukkes senest kl. 02.00.
- Der må højst afholdes 20 arrangementer om året i tidsrummet efter kl. 22.00.
- Døre og vinduer skal holdes lukket efter kl. 24.00.

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 10. juli 2023 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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

Klage

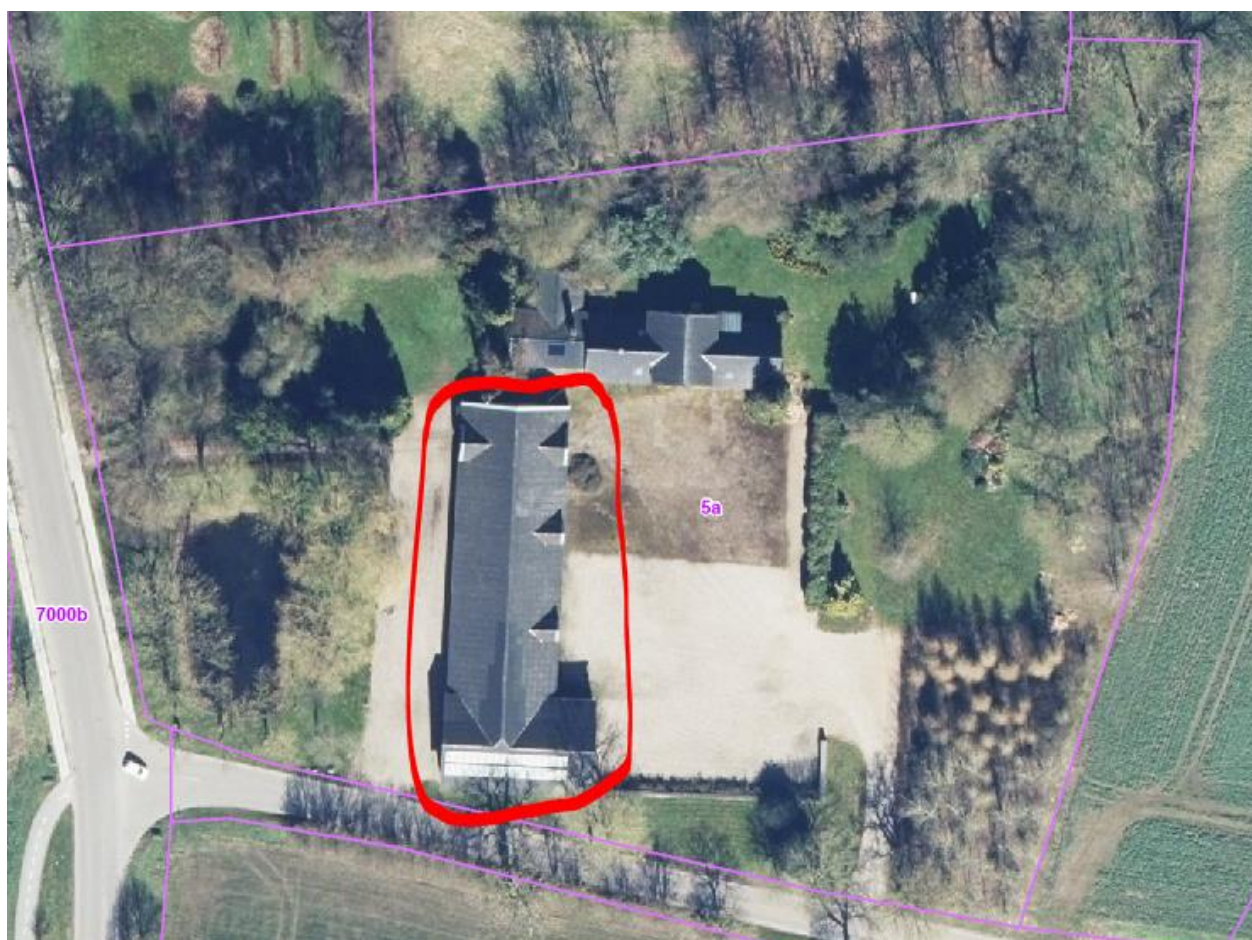
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 7. august 2023, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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 etablere et forsamlingslokale, hvor det er muligt at udleje lokalet inkl. borde, stole, service osv. Lokalet skal kunne rumme ca. 50-150 gæster, og det indrettes i bygning 5, der ifølge BBR er en tiloversbleven landbrugsbygning på 638 m². En del af bygningen skal anvendes som lager til opbevaring af borde, stole, festartikler osv. De fleste arrangementer vil være dagsaktiviteter, f.eks. foredrag, kurser, konferencer, workshops m.m. Intentionen er også at lave et slags kulturhus for lokalområdet, hvor man kan holde ferniseringer, loppe- og julemarkeder, fællesspisning m.m. Der ønskes også mulighed for at kunne tilbyde lokaler til afvikling af livets store fejring, såsom bryllupper m.m. Med hensyn til eks. bryllupper og andre større aftenarrangementer, forventes der på årsbasis afholdt 10-20 stk. af den slags.

Ansøger oplyser, at de selv vil bo i ejendommens hovedhus og derved sikre, at arrangementer afvikles ansvarligt, ordentligt og med respekt for omgivelserne. Ved denne ejendom er der uden gene for andre, god plads til parkering inde på matriklen.



Forsamlingslokalet ønskes indrettet i den tiloversblevne landbrugsbygning vist med rød markering.

Nærmeste nabo er boligen mod syd, der ligger i en afstand af ca. 90 meter fra bygningen, der indrettes til forsamlingslokale. Det er den eneste nabo inden for en afstand af 100 meter fra bygningen.

Ejendommen har en samlet størrelse på 2,3 ha og er 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 (grusgrav). 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.
- 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 Viuf, som kendes fra 1325. Sårbarhed: *"Bymiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur, bystruktur, veje og omgivelser."*

Naturbeskyttelsesloven

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegningsområde som sø ca. 20 meter vest for staldlængen. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- Kirkebyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 19). Bebyggelse må være maks. 8,5 m højt inden for en afstand af 300 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele zonen.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og 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.
- Nitratfølsomme indvindingsområder.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Almind-Viuf Landbrugslandskab. I hele den øvrige del af hovedkarakterområdet bør landskabskarakteren vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk og uden særlige oplevelsesværdier. 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, at værne om landsbyernes struktur i landskabet 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 gives tilladelse til ændret anvendelse af en tiloversbleven landbrugsbygning til forsamlingslokale og lager.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at der er tale om en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, og der opføres således ikke yderligere bebyggelse. Bygningen om- og tilbygges ikke i et væsentligt omfang. Der er desuden lagt særligt vægt på, at der er en vis afstand til naboer, idet den eneste nabobeboelse inden for 100 meter ligger i en afstand af ca. 90 meter. Det er vurderet, at der kan opnås en hensigtsmæssig vejadgang ad Storgaden og der er god plads til parkering på ejendommens areal.

Det er vurderet, at den ansøgte anvendelsesændring er en rimelig anvendelse af et nedlagt landbrug, der vil være med til at sikre bygningernes kvalitet. Placeringen i umiddelbar tilknytning til byzone vurderes ligeledes at være hensigtsmæssig i forhold til de påtænkte kulturarrangementer og andre aktiviteter. For at begrænse eventuelle nabogener er der stillet vilkår om arrangementernes antal og tidsrum samt krav om lukkede døre og vinduer efter kl. 24.00.

Det har indgået i den samlede vurdering, at ejerne vil bo i stuehuset på ejendommen.

Ved stillingtagen til konkrete støjniveauer vil der blive taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder, der fremgår af nedenstående skema.

Vejledende grænseværdier for virksomheder	Mandag - fredag kl. 07 – 18 lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 – 22 lørdag kl. 14 – 22 søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Boligområder med åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Det ansøgte vurderes ikke at medføre en tilstandsændring af søen, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Da der er tale om en eksisterende bygning, vurderes det ansøgte ikke at være relevant i forhold til de hensyn, der skal tages med kommuneplanens udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og kulturmiljøer, ligesom det heller ikke er i konflikt med kirkebyggelinjen. Anvendelsen som forsamlingslokale vurderes ikke at være i konflikt med støjkonsekvensområdet omkring grusgrave området, da tidspunkterne sjældent vil være sammenfaldende mellem aktiviteterne i grusgraven og i forsamlingslokalet.

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

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 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. 8 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Højen Bæk (SAC69). 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.

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

Hans Peter Therkildsen
Landinspektør / Byplanlægger

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsraadet.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.