

15. januar 2025 - Sagsnr. 24/22929 - Løbenr. 8430/25

## **Landzonetilladelse til placering og udformning af stuehus med integreret garage på Stubdrupvej 186, 6000 Kolding**

Kolding Kommune har den 14. oktober 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til placering og udformning af stuehus med integreret garage. Der er efter dialog med ansøger fremsendt revideret ansøgningsmateriale den 20. december 2024. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2 til placering og udformning af stuehus med integreret garage og overdækninger på ca. 325 m<sup>2</sup> på ejendommene matr.nr. 11c og 11h Stubdrup By, Harte beliggende Stubdrupvej 186, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- det eksisterende stuehus og garage nedlægges og fjernes senest 1 år efter, at det nye er ibrugtaget.

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. februar 2025 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 10. marts 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 opføre et nyt stuehus med integreret garage og overdækninger på i alt 325 m<sup>2</sup> som erstatning for det eksisterende, der skal nedrives. Den nye bolig placeres længere fra vejen, og ansøger oplyser, at det blandet andet er for at undgå indkig og mindske trafikstøj fra vejen.

I følge BBR er der registreret følgende bygninger på ejendommen:

Bygn. 1 – stuehus på 191 m<sup>2</sup>, som skal nedrives.

Bygn. 2 – garage på 45 m<sup>2</sup> som skal nedrives.

Bygn. 3 – udhus på 126 m<sup>2</sup>, som skal bibeholdes

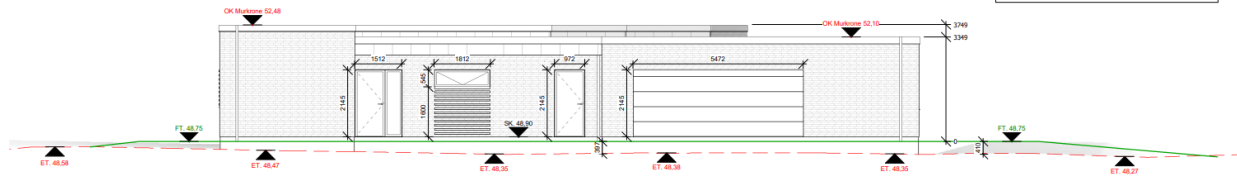
Bygn. 4 – annekset på 29 m<sup>2</sup>, som skal bibeholdes.

Stuehuset ønskes placeret ca. 28 meter syd for eksisterende stuehus og ca. 7,5 meter syd for eksisterende udhusbygning. Ved flytningen af stuehuset ønsker ansøger, at der skabes en sammenhæng mellem eksisterende udhusbygning, annekset og den nye bolig med gårdspladsen som omdrejningspunkt. Der står et ældre løvtræ på gårdspladsen, som ansøger har oplyst, at de ønsker at bevare. Stuehusets facader/gavle opføres i bløddstrøgen brunviolet tegl. Taget er fladt og beklædes med tagpap. Vinduer og døre i sort alu. Bygningshøjden er på ca. 4 meter. Der påtænkes at opsætte solceller på terræn, som vil være omfattet af krav om landzonetilladelse. Der vil blive søgt separat herom.



*Situationsplan med placering af nyt stuehus, markeret med gråt og eksisterende stuehus og garage, der fjernes, markeret med grønt, jf. ansøgningen*

Regulerede koter	—
Eksisterende koter	---
Koter DVR 90.	---



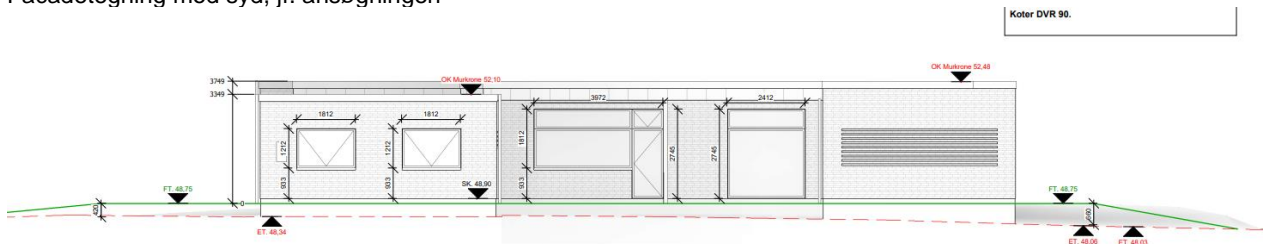
Nord

Facadetejning mod nord, jf. ansøgningen



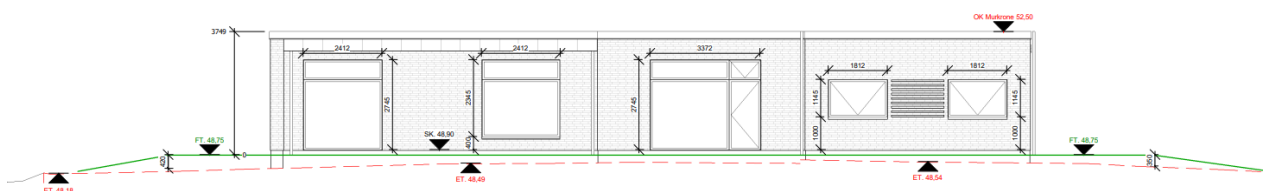
Syd

Facadetejning mod syd, jf. ansøgningen



Vest

Facadetejning mod vest, jf. ansøgningen



Øst

Facadetejning mod øst, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 6,8 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, økologiske forbindelser, skovrejsning ønsket, samt særligt værdifulde landbrugsområder (SVL).

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). Kommunens Naturteam har været på besigtigelse for at undersøge mulig beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ikke registreret § 3 natur, hvor huset skal opføres, dog med forbehold for at den vestlige side af grunden ikke bliver forstyrret. Den del af grunden fremstod på tidspunktet for besigtigelsen at have karakteristiske overdrevsarter. Det kræver en besigtigelse til foråret/sommer. Der ikke må ske tilstandsændres på arealet, således at der ikke må oplægges materialer, køres eller lignende.



*Luffoto med angivelse, hvor der er registreret karakteristiske overdrevsarter*

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt sprøjtefølsomme indvindingsområder. 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.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Vester Nebel Dal- og Sølandskab. I det meste af område er landskabet vurderet særligt karakteristisk, og store dele er desuden vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi og være i god landskabstilstand. Derfor er målsætningen i hele denne del af området at beskytte landskabskarakteren. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i landskabet bør lægges særlig vægt på at understøtte eller forstærke de bærende landskabstræk og

værne om de landskabelige oplevelsesværdier. Der bør således ikke ske ændringer, der er i strid med disse beskyttelseshensyn.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at udformningen og placeringen af nyt stuehus som ansøgt, kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at

- stuehuset erstatter ejendommens eksisterende stuehus, som nedrives.
- stuehusets placering og materialer er tilpasset landskabet. Det ansøgte er ikke en traditionel bygningsudformning for en landbrugsejendom i det åbne land, men vurderes på baggrund af materialevalg, farver og placering i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer ikke at være mere dominerende i landskabet.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages med skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17), idet byggeriet opføres i tilknytning til eksisterende primære bebyggelsesareal i nedtonede farver og højde, samt at det eksisterende stuehus nedrives. Der vil derfor ikke ske påvirkning af skovbrynet.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet. Dog skal det oplyses, at man ved nedrivning og opbygning af nyt stuehus skal være opmærksomhed på, at ejendommen har egen vandforsyning, så denne ikke beskadiges.

Med det anførte fjernelsesvilkår vurderes det ansøgte 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. 10 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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2024-5159. 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.