

14. november 2024 - Sagsnr. 24/9503 - Løbenr. 108054/24

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Syssebjergvej 60, 6051 Almind

Kolding Kommune har den 17. april 2024, med senere tilpasninger, modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af enfamiliehus på ca. 283 m², som erstatning for det eksisterende, der nedrives på ejendommen matr.nr. 3g Almind By, Almind beliggende Syssebjergvej 60, 6051 Almind, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Det eksisterende enfamiliehus og øvrige udhuse (bygn. 1, 3, 5, 6 og 7 jf. BBR) skal nedrives senest 1 år efter det nye enfamiliehus er taget i brug.

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 14. november 2024 på www.kolding.dk/horinger-afgoelser-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 12. december 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

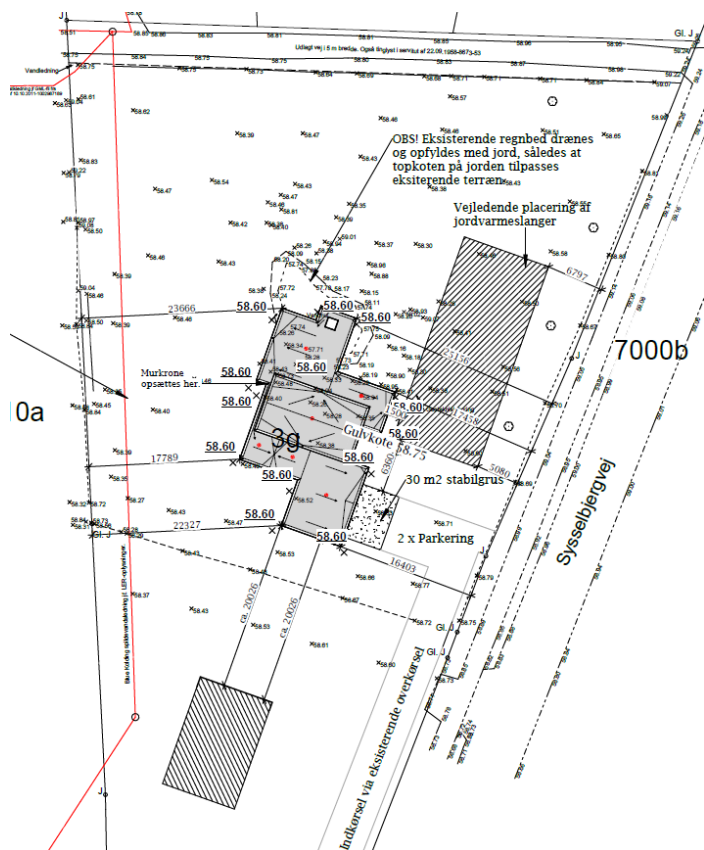
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er ansøgt om opførelse af nyt enfamiliehus med en ny placering ca. 20 meter fra eksisterende værksted (Sysselbjergvej 60A på BBR) og er i alt på 283 m² – heraf med en carport på i alt 70 m² samt overdækket arealer på i alt 17 m².

Huset rykkes længere mod nord på ejendommen i forhold til det oprindelige stuehus. Ansøgningen begrundes med, at der på nuværende placering opleves støjgener fra hovedvejen, samt at matriklen er blevet indskrænket i forbindelse med etablering af cykelsti, så der er meget snævert omkring den eksisterende helårsbolig.

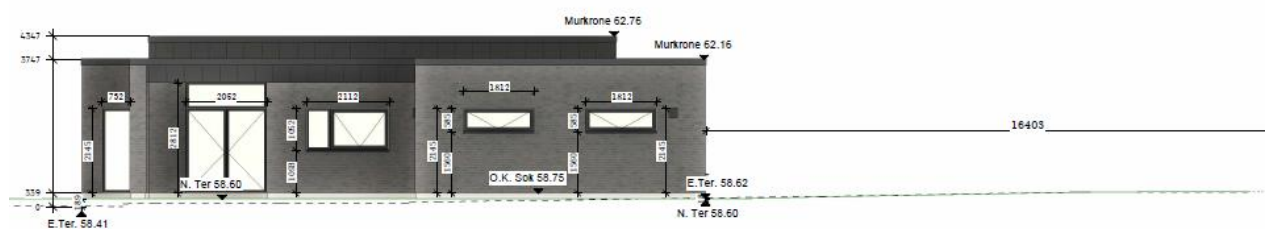
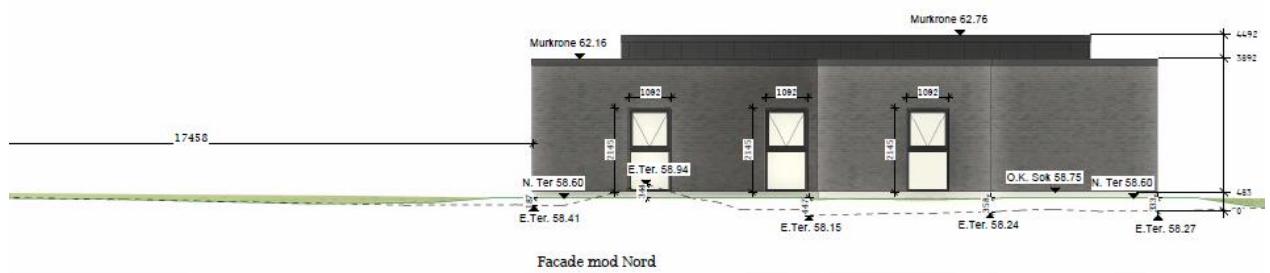
Det ansøgte enfamiliehus har en højde på maksimalt 4,5 meter, opføres med facader i sortbrun tegl og er beklædt med tagpap som tagdækningsmateriale. Stuehuset placeres i eksisterende terræn, i kote 58,6.



Situationsplan, jf. ansøgning



Facadetegninger – øst-vest, jf. ansøgning



Facadetegninger – nord-syd, jf. ansøgning

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

Ejendommen er omfattet af:

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

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at

- det ansøgte erstatter ejendommens eksisterende enfamiliehus.
- at det placeres i tilknytning til eksisterende værksted (bygn. 4 jf.BBR).

Der er ligeledes lagt vægt på ejendommens matrikulære udformning, som vanskeliggør en anden placering af boligen på ejendommen, samt hensynet til at øge afstanden til en befærdet vej.

Af hensyn til at sikre, at ejendommen fortsat fremstår som en mindre beboelsesejendom, med evt. småbygninger i tilknytning til helårsboligen, stilles vilkår om nedrivning af den eksisterende bolig samt øvrige mindre udhuse.

Ejendommen grænser op til byzone (Almind). Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt hermed, da ejendommen fortsat vil fremstå som en mindre beboelsesejendom med én helårsbolig, ligesom de eksisterende forhold.

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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke medfører øget risiko for forurening af grund- eller drikkevand.

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. 10,5 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.

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.

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.