

17. januar 2025 - Sagsnr. 24/22487 - Løbenr. 196287/24

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus og carport på Uhre Skovvej 20, 6064 Jordrup

Kolding Kommune har den 10. oktober 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus og carport. 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 og carport på 245 m² ejendommen matr.nr. 4d Uhre By, Lejrskov beliggende Uhre Skovvej 20, 6064 Jordrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Der skal etableres afskærmende løvfældende beplantning mod vejen. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, fx hassel, tjørn, slåen eller hæg. Beplantningen skal etableres senest i førstkommande plantesæson efter bygningens opførelse. Beplantningen skal bevares og vedligeholdes så længe bygningen består.

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 17. 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.

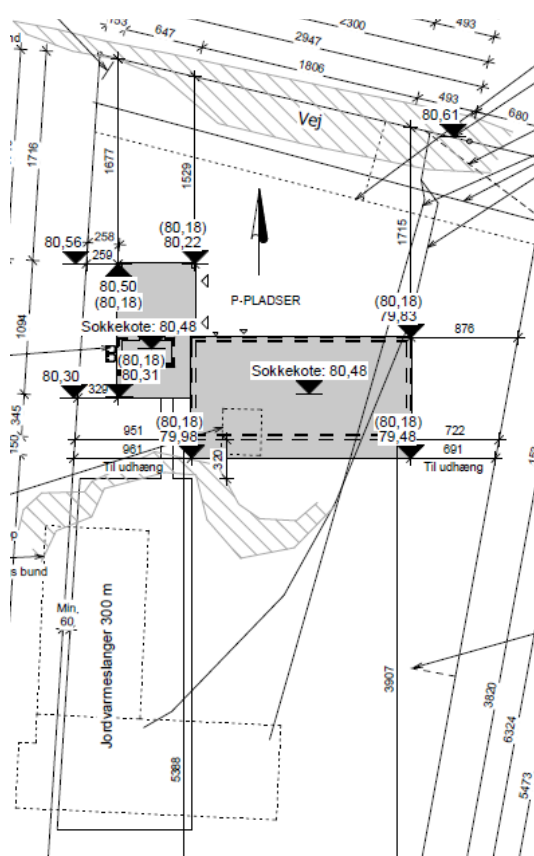
Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 14. februar 2025 påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

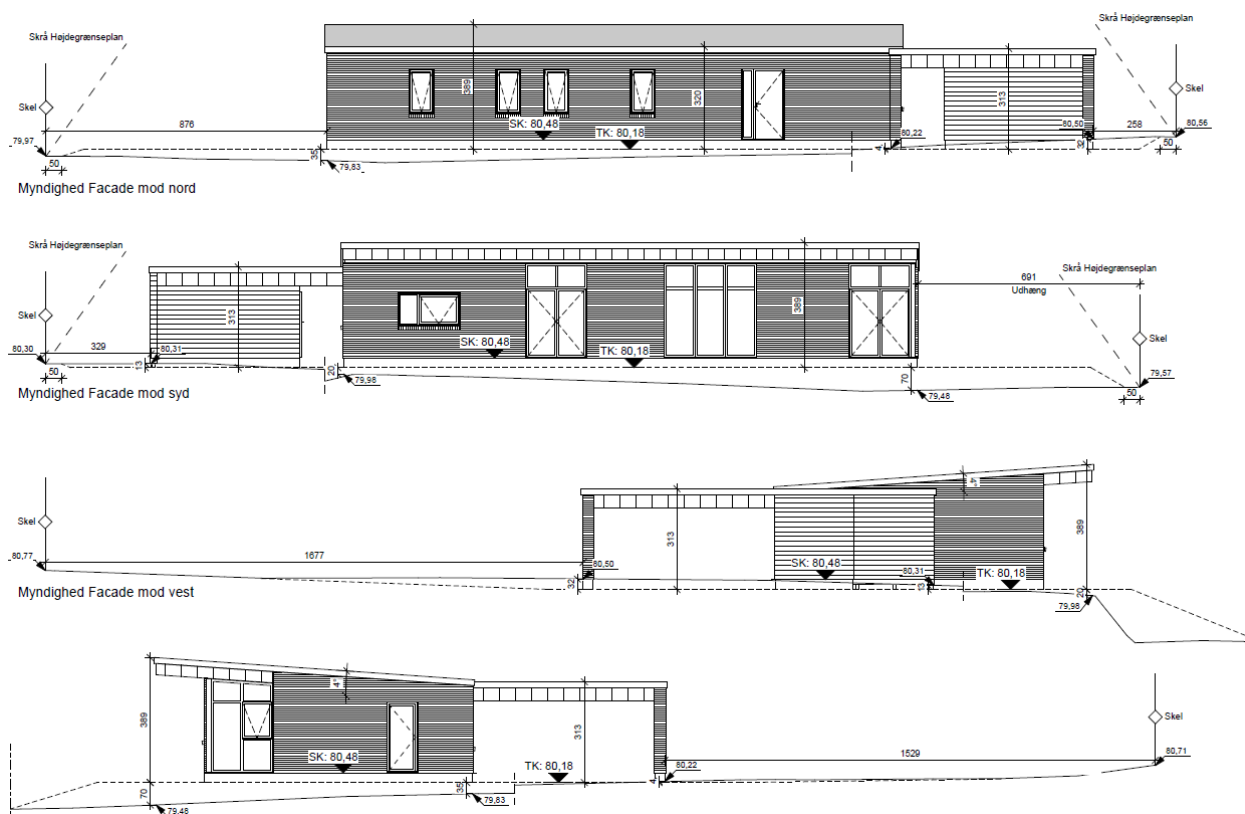
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er ansøgt om opførelse af et enfamiliehus med integreret carport på i alt 245 m². Boligen placeres i sokkelkote 80.5 og har en maksimal højde på ca. 3,9 meter. Boligen placeres længere mod nord på ejendommen, ca. 20 meter, fra den gamle bolig og ca. 7 meter fra den eksisterende staldbygning. Som materialer til byggeriet anvendes tegl i jordfarver med supplerende materiale af træ som ydervægsbeklædning samt tagpap som tagdækningsmateriale. De nuværende bygninger samt nuværende bolig på ejendommen nedrives og der er meddelt nedrivningstilladelse den 13. juni 2024.



Situationsplan, jf. ansøgningen



Facadetegninger, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 0,3 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.
- 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.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovens 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.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Jordrup Skovlandskab. Jordrup Skovlandskab har en landskabskarakter med oplevelsesværdi, der bør beskyttes.

Målsætningen betyder, at den skovdominerende landskabskarakter bør opretholdes, og at der bør værnes om de karakterfulde skovbryn og karakteren af de små landskabsrum i skoven og skovens udkant.

Bebyggelsen inden for delområdet bør fortsat have en lille skala.

Vurdering

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

Der er i afgørelsen lagt særligt vægt på, at det ansøgte erstatter den eksisterende bolig på ejendommen, som nedrives.

Det vurderes, at den nye bebyggelse placeres i tilknytning til det eksisterende bebyggelsesareal, hvorved spredt og uplanlagt bebyggelse i landskabet undgås.

Der er desuden lagt vægt på, at den ansøgte bolig har et samlet areal under 500 m² samt boligens højde. På grund af det ansøgte karakter og udformning vurderes det ikke at være i konflikt med udpegning af bevaringsværdigt landskab. Af hensyn til indpasning i det bevaringsværdige landskab, stilles dog vilkår om slørende beplantning mellem vejen og boligen.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17). Med cirka 230 meters afstand mellem byggeriet og skoven, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre 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. 8,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Egtved Ådal (SAC238). 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 sandsynlighed for, at der er flagermus i bygningen, og derfor gøres opmærksom på følgende instruktioner:

1. Nedrivningen bør kun foregå fra 1. maj – 20. maj eller 1. september – 31. oktober, da disse tidspunkter sikrer, at flagermusene ikke bliver forstyrret.
2. Hvis der ved undersøgelse før nedrivningen findes tegn på, at der lever flagermus i bygningen, skal nedrivningen udsættes, og der skal tilkaldes en vildtkonsulent fra Naturstyrelsen. Vildtkonsulenten kan hjælpe med at udsluse flagermusene inden nedrivningen. Kontaktinformation på vildtkonsulenten kan findes på naturstyrelsens hjemmeside.
3. Da der også skal fældes træer, bør disse tjekkes for hulheder inden fældning. Hvis der er hulheder/spættehuller, er det jf. Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter m.v. ikke tilladt at fælde træerne i perioden 1. november til 31. august, fordi de udgør potentielle levesteder for flagermus. Hvis der skal fældes potentielle flagermustræer, skal der kompenseres for de tabte levesteder. Når ét potentielt flagermustræ fældes, skal det kompenseres med to nye træer, som bliver veteraniseret. Veteraniseringen af compensationstræer skal ske før fældning af eksisterende potentielle flagermustræer, og compensationstræerne skal ligge inden for en 500 m radius fra de flagermustræer, der ønskes fældet.

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. S2024-5107. 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

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.