

21. februar 2025 - Sagsnr. 25/415 - Løbenr. 13110/25

Landzonetilladelse til opsætning af midlertidig beboelsesvogn på Vesterskovvej 12, 6091 Bjert

—
Kolding Kommune har den 7. januar 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til opsætning af midlertidig beboelsesvogn i forbindelse med renovering af eksisterende bolig. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opsætning af midlertidig beboelsesvogn på ejendommen matr. 9c Skartved By, Sdr. Bjert beliggende Vesterskovvej 12, 6091 Bjert, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at beboelsesvognen fjernes senest 2 år efter, at tilladelsen er meddelt eller senest når renoveringen af stuehuset er færdiggjort.

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 21. februar 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 21. 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

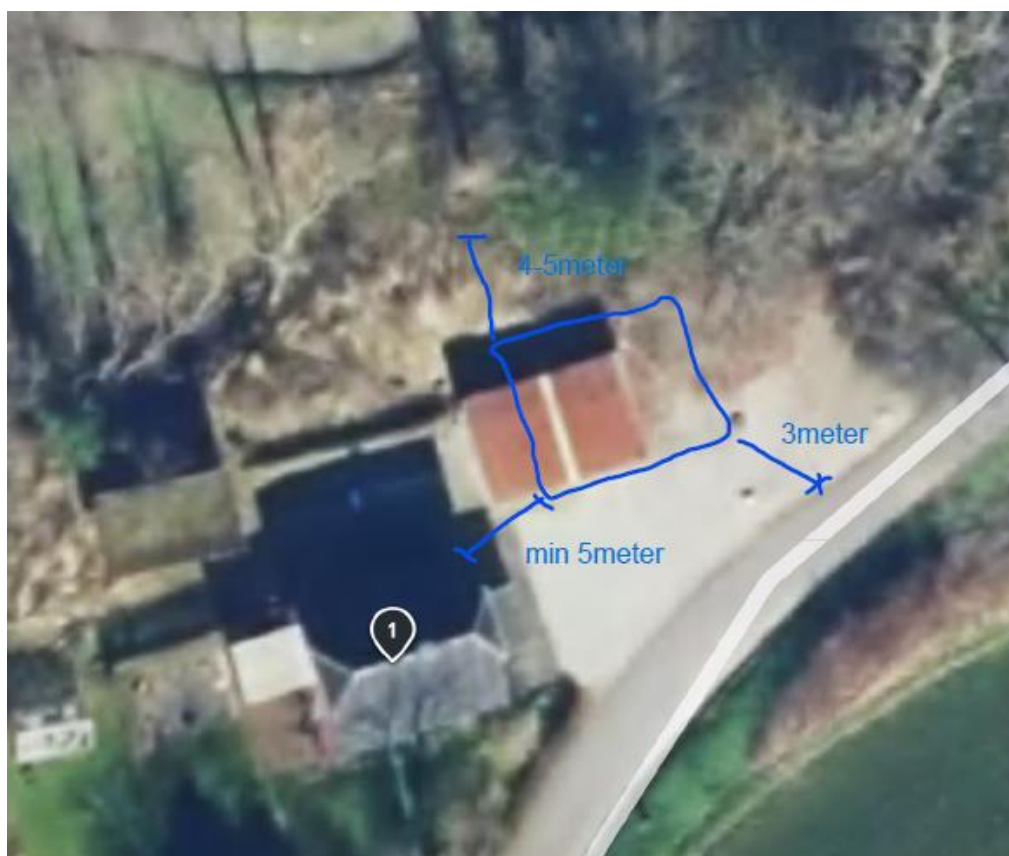
Der er ansøgt om opsætning af en beboelsesvogn i ca. 1 år. Beboelsesvognen skal anvendes som et anneks, da nuværende stuehus på ejendommen skal totalrenoveres.

Vognen er beklædt med træ som ydervægsklædning og tagpap som tagdækningsmateriale.

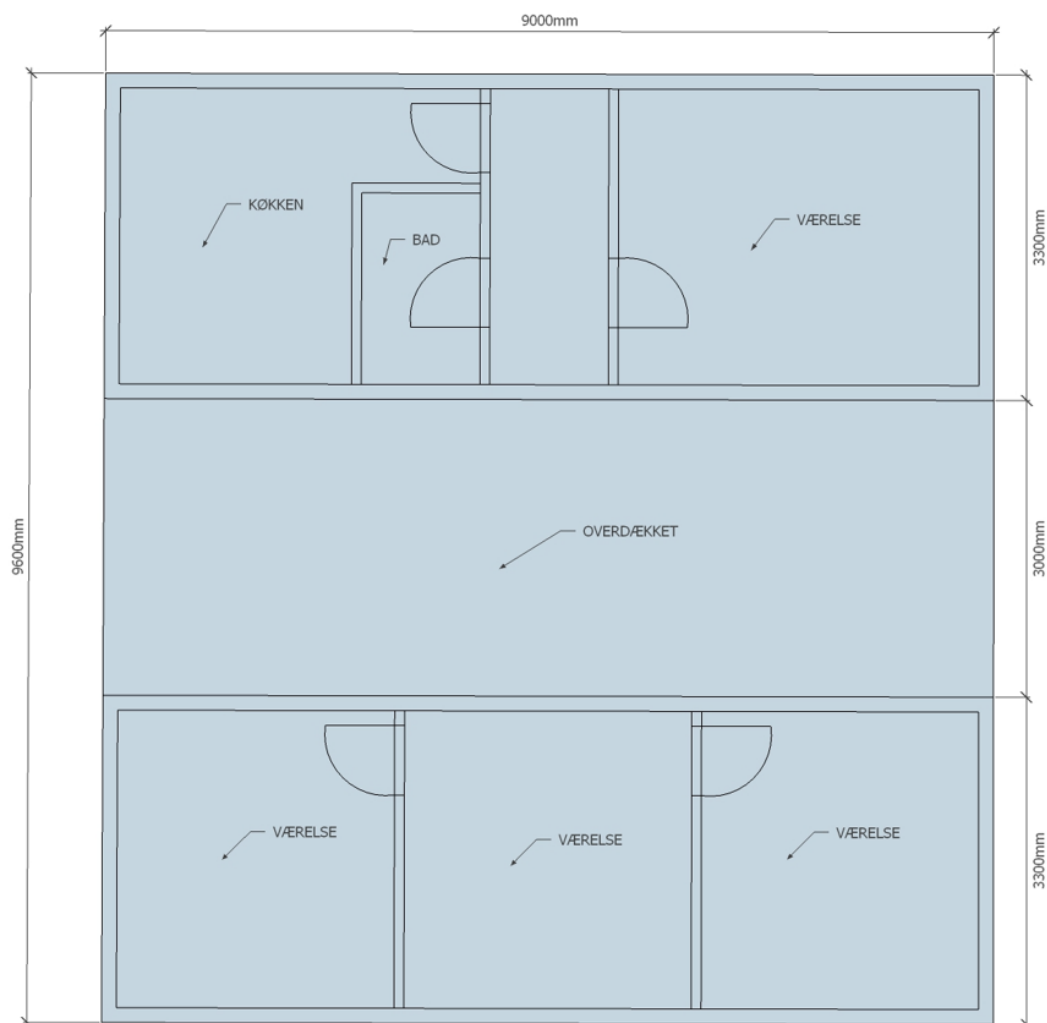
Beboelsesvognen måler ca. 9,6 X 9 meter og har et samlet areal på ca. 86,4 m², med en højde på ca. 3 meter.

Vognen ønskes placeret ca. 5 meter fra eksisterende beboelse og placeres på samme placering som den nuværende garage på 42 m² (registreret som bygn. 2 på BBR), da garagen i denne forbindelse skal nedrives.

Beboelsesvognen leveres i 2 moduler med en overdækning imellem, således at beboelsesvognene fremstår som en stor bebyggelse. Den ene beboelsesvogn er indrettet med et værelse, en gang, et køkken samt et badeværelse, mens den anden beboelsesvogn er indrettet med 3 værelser



Situationsplan jf. ansøgningsmateriale.



Plantegning jf. ansøgningsmateriale.

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:

- Potentielle naturområder. Disse områder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.
- 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.
- 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.

- 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 et område kaldet Skartved og kendes fra 1459. Navnet betyder formentlig kløften/den dybe dal, som er ryddet for skov/træer. Landsbyen ligger og putter sig langs en bygade parallelt med Skartved Bæk. Bebyggelsen består af seks gårde og et husmandssted. Det omgivende ejerlav er stærkt kuperet og afgrænses naturligt af Goldbæk mod vest og Binderup Mølleå mod øst. Længst mod syd findes inddigede rester af bonde-skov, bl.a. Bulbro. Landskabet er endnu præget af mange snoede diger og levende hegn, der er tilpasset de bølgende konturer. Der er et markant sognedige mod syd-vest og et par udflyttede gårde ligger mod nordvest. Kulturmiljøet betegnes som sårbart over for "Væsentlige ændringer af landsbyens struktur, bebyggelse og arkitektur."

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegningsområde som sø. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
 - Kolding Kommunes Naturteam har ingen bemærkninger til det ansøgte projekt.

Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsoplande.
- Indsatsområde vandløb-buffer.
- Privat vandforsyningsboring.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Vonsild skov- og dallandskab. Inden for hele landskabsområdet fremstår de bærende karaktertræk erkendelige. Det gælder især den spredte forekomst af små skove, der indrammer middelstore markflader og i høj grad definerer landskabets rumlige karakter. Landskabskarakterens oprindelse med afsæt i skovene, udskiftningen af landsbyer samt byudvikling i den nordlige del af området, er tydelig. Der er generelt et fint samspil mellem arealanvendelsen præget af skov og dyrkede marker og naturgrundlaget.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til midlertidig opsætning af beboelsesvogn, som ansøgt.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at beboelsesvognen har en passende størrelse i forhold til, hvad der normalt tillades.

Der er desuden lagt særlig vægt på, at beboelseskøret er placeret ca. 5 meter fra eksisterende bolig på ejendommen og dermed må betegnes som værende i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og derved undgås spredning af bebyggelsen i landskabet.

Der er ligeledes lagt vægt på, at beboelseskøret er til midlertidig brug og skal fjernes senest 2 år efter, at tilladelsen er meddelt eller senest når renoveringen af stuehuset er færdiggjort.

Derudover er der lagt vægt på, at der ikke oprettes flere boligenheder på ejendommen, da beboelseskøret kun skal anvendes som anneks.

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. 3,8 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-plantararter 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. S2025-27. 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.