

28. oktober 2024 - Sagsnr. 24/20458 - Løbenr. 173067/24

## Landzonetilladelse til placering og udformning af stuehus med integreret carport på Vojumvej 35, 6070 Christiansfeld

Kolding Kommune har den 12. september 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af stuehus med integreret carport på 235 m<sup>2</sup>. 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 carport på 235 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 3 Stepping Ejerlav, Stepping beliggende Vojumvej 35, 6070 Christiansfeld, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den eksisterende bolig nedlægges og fjernes senest 1 år efter at den 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 28. oktober 2024 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 25. november 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 at opføre et nyt stuehus med integreret carport på i alt ca. 235 m<sup>2</sup>. Stuehuset skal placeres ca. 25 meter syd for det eksisterende stuehus, som skal nedrives.

I følge BBR er der registreret følgende bygninger på ejendommen:

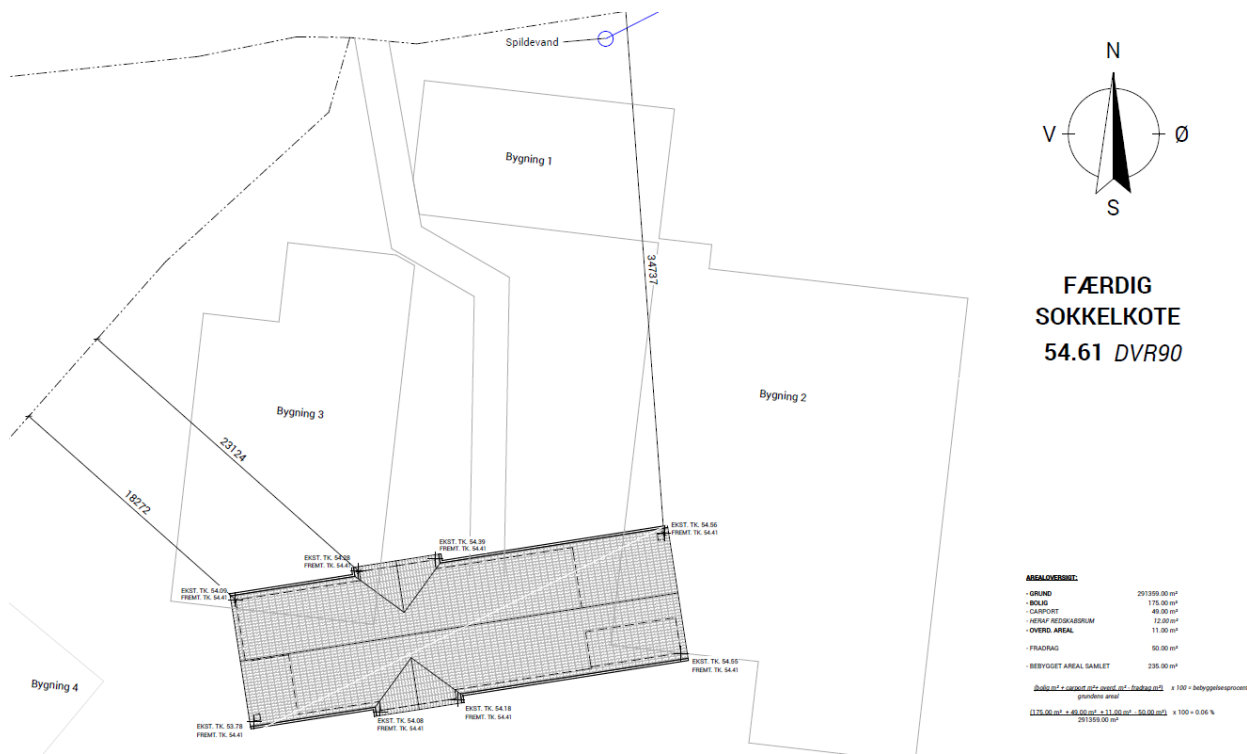
Bygn. 1 – stuehus på 170 m<sup>2</sup>, som skal nedrives.

Bygn. 2 – stald på 498 m<sup>2</sup>, som skal nedrives.

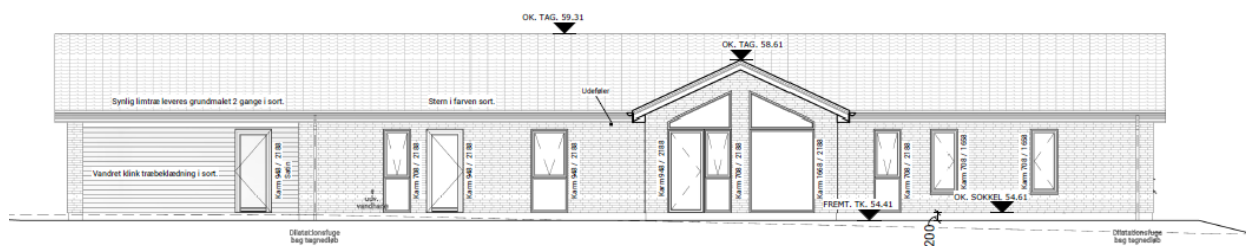
Bygn. 3 – lade på 200 m<sup>2</sup>, som skal nedrives.

Bygn. 4 – maskinhus på 200 m<sup>2</sup>, som skal beholdes.

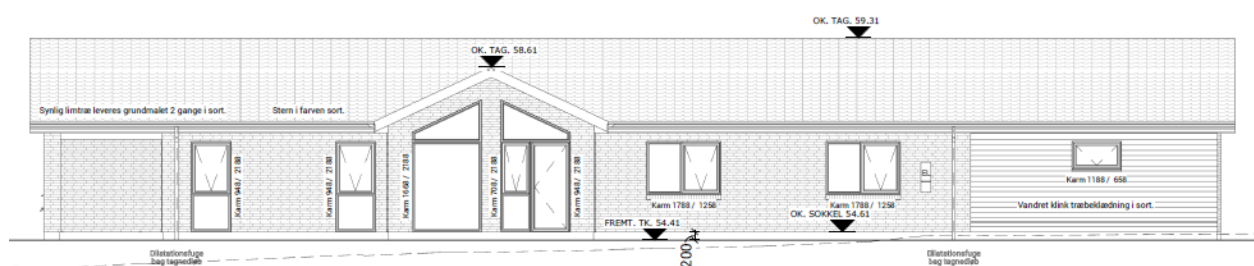
Stuehuset opføres med blødstrøgne mursten i sandfarvet med hvide og grå nuancer. Huset opføres med udhæng og rejste gavle. Der isættes træ/alu vinduer og døre. Taget er et saddeltag med 25 gr. taghældning som beklædes med sorte betontagsten. Stuehuset får en max højde på 4,9 meter. Carporten inkl. redskabsrum opføres med vandret klink træbeklædning på 3 sider.



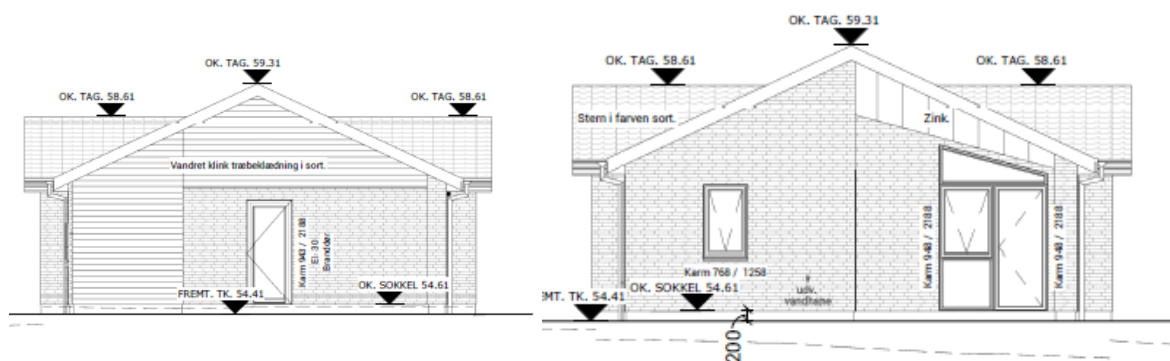
Situationsplan, jf. ansøgningen



Facadetegning nord, jf. ansøgningen



Facadetegning syd, jf. ansøgningen



Facadetegning øst og vest, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 29 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.

Øvrige hensyn og forhold:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indsatsområde for nitrاتفølsomme indvindingsoplande. 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.

- Der ligger en husholdningsboring på matriklen på mark øst for huset. Der sendes særskilt udtalelse fra kommunens grundvandsteam.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Fovslet Bakkelandskab. I det øvrige landskabsområde er landskabet et karakteristisk landbrugslandskab, uden særlige landskabelige oplevelsesværdier. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes.

Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør indpasses i landskabets bærende karaktertræk, herunder landskabets skala, bebyggelsesstruktur og bevoksningsstruktur. Landskabets karakter er meget varieret, og der bør altid tages hensyn til de lokale landskabstræk. Alle steder bør der være opmærksomhed på hensynet til landskabets visuelle relationer på tværs af landskabet, der er et væsentligt karaktertræk.

## 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 det ansøgte byggeri opføres som erstatning for eksisterende stuehus, der nedrives, hvorfor der stilles vilkår om nedlæggelse og fjernelse af det eksisterende stuehus.

Der er ligeledes lagt vægt på, at den nye placering, ca. 25 meter fra eksisterende stuehus, er i tilknytning til eksisterende ladebygning (Bygn. 4, jf. BBR), samt at der er ingen landskabelige modhensyn.

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.

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. 9,5 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 dokumenteret løvfrø syd for grunden i de små søer, som hører til matriklen, samt stor vandsalamander. Da vandhullerne befinder sig nede i en lavning, bør der tages ekstra hensyn både under nedrivning af eksisterende bygninger, men også opførelse af nye, at intet jord- eller byggemateriale løber ned af marken og ned i de små søer. Derfor bør jord og byggematerialer opbevares på forsvarlig vis, så der ikke ved regnskyl kan ske en afstrømning af disse.

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. S2024-4577. 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.