

22. januar 2024 - Sagsnr. 23/26172 - Løbenr. 229225/23

## Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Vranderupvej 198, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 8. november 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af et nyt 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 i alt 350 m<sup>2</sup> med integreret garage/værksted på ejendommen matr.nr. 2ap Lunderskov By, Skanderup beliggende Vranderupvej 198, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at det beskyttede dige i skellet mellem matr.nr. 2ap og 38a Lunderskov By, Skanderup ikke må tilstandsændres uden forudgående dispensation fra museumsloven. I forbindelse med eventuel jordregulering skal der holdes minimum 5 meters afstand til digets fod og bygninger skal opføres minimum 10 meter fra digets fod.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 22. januar 2024 på [www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer](http://www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer).

### Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 19. februar 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.

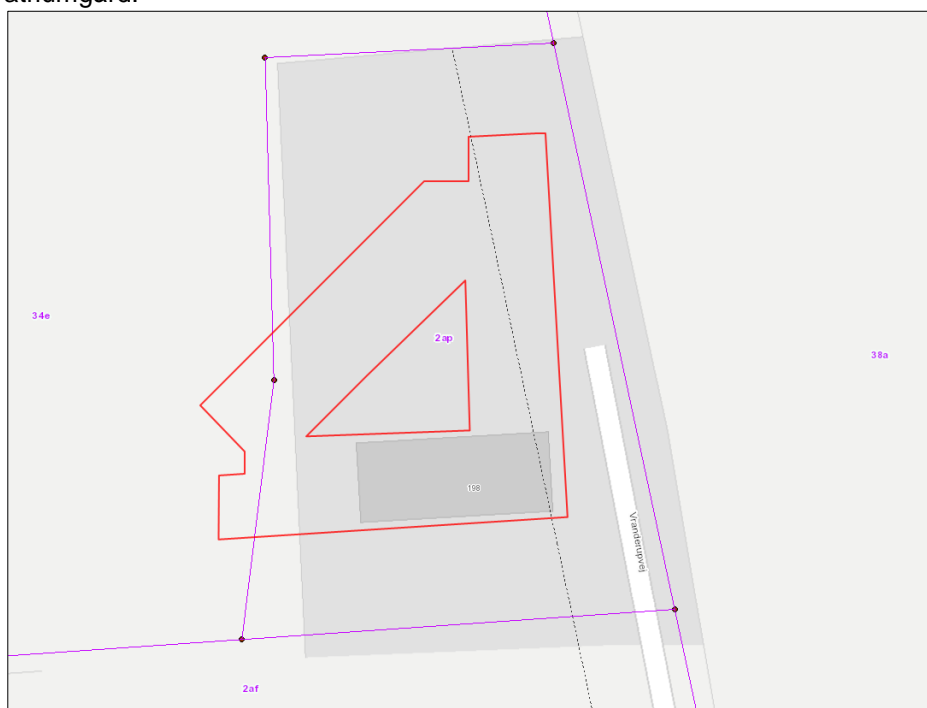
Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 10 år efter, at den er meddelt.

## Redegørelse

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus som erstatning for eksisterende fritidsbolig, der nedrives på ejendommen matr.nr. 2ap Lunderskov By, Skanderup, beliggende Vranderupvej 198, 6640 Lunderskov. Kommunen meddelte i 2018 landzonetilladelse til det ansøgte, som blev påklaget. Planklagenævnet stadfæstede efterfølgende kommunens afgørelse.

Idet landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden de 5 år fra den blev meddelt, søges der på ny.

Ansøger begrundet ansøgningen om nyt enfamiliehus med, at "den nuværende beboelsesenhed ikke længere opfylder de pladmæssige behov familien har brug for". Det nye hus udformes omkring en åben atriumgård.



Omtrentlig placering af ny bebyggelse vist med rød.

Bygningshøjden på det nye hus vil ikke overstige højden på det eksisterende hus. Facader vil fremstå sort/jordfarve og med tag i mørkgrå zink.

Ejendommen har en samlet størrelse på 7591 m<sup>2</sup> og ligger i åbent landskab ca. 300 meter nord for Vranderupvej og 650 meter nord for landsbyen Gelballe. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Huset er ifølge BBR på 43 m<sup>2</sup> og opført i 1890. Nærmeste nabo, et enfamiliehus, ligger ca. 150 meter væk. Der ligger desuden fire landbrugsejendomme i nærheden (170-270 meter).

Ejendommen har været benyttet som bolig frem til 1967, hvorefter det har haft status som fritidsbolig.

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 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.
- 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.
- 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.

#### Øvrige forhold og hensyn:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. 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.
- Beskyttede diger (museumsloven § 29a). Der er registreret et beskyttet jorddige i skellet mellem matr.nr. 2ap og 38a Lunderskov By, Skanderup. Af Slots- og Kulturstyrelsen vejledende registrering af beskyttede sten- og jorddiger, er det kun linjen angivet med rød, der er beskyttet. Jf. § 1, stk. 1, pkt. 4, i bekendtgørelsen om beskyttede sten- og jorddiger, er det dog hele strækningen i skellet, inklusive den gule linje på nedenstående kort, der udgør et beskyttet jorddige. Diget må ikke tilstandsændres uden forudgående dispensation fra museumsloven. I forbindelse med eventuel jordregulering skal der holdes minimum 5 meters afstand til digets fod og bygninger skal opføres minimum 10 meter fra digets fod.



Luftfoto med angivelse af det beskyttede jorddige.

Ifølge kommunens landskabsanalyse er ejendommen beliggende i Hylkedal. Landskabet i Hylkedal og i de markante erosionsdale i tilknytning til Hylkedal er vurderet særligt karakteristisk og oplevelsesrigt på grund af dallandskabets terræn, naturprægede karakter og visuelle kvaliteter, der knytter sig til oplevelsen af landskabet. Derfor bør landskabskarakteren her beskyttes.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der understøtter landskabets naturprægede karakter samt opretholder eller forstærker de oplevelsesværdier, der knytter sig til landskabet.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at der meddeles landzonetilladelse til enfamiliehus, som ansøgt. ...

Der er i den samlede vurdering lagt vægt på, at forholdene på ejendommen er uændret siden den 14. november 2018, hvor der blev givet landzonetilladelse til helårsbeboelse.

Det ansøgte vurderes fortsat 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. 6,5 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.

Det kan ikke udelukkes, at der er flagermus i bygningen, som minimum i sommerhalvåret, da der er tale om en gammel bygning, der ligger ud til en ledelinje og i øvrigt i et naturrigt område med gode fourageringsmuligheder.

At nedrive en bygning, hvori der er flagermus, er en overtrædelse af reglerne om beskyttelsen af arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. I forbindelse med nedrivning, skal man derfor være særligt opmærksom på eventuelle flagermus. Findes der flagermus i bygningen, skal Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent kontaktes.

## **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

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). Når du søger på [borger.dk](http://borger.dk) skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

**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.