

Hybelhuse  
Trianglen 24, st.  
6000 Kolding

15. august 2023 - Sagsnr. 23/12703 - Løbenr. 135724/23

## **Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret garage og solcelleanlæg på terræn på Fynslundvej 98, 6064 Jordrup**

—  
Kolding Kommune har den 23. maj 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af enfamiliehus på 195 m<sup>2</sup> med integreret garage på 63 m<sup>2</sup> i alt 258 m<sup>2</sup> samt solcelleanlæg på terræn på ca. 50 m<sup>2</sup>/10kW. 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 195 m<sup>2</sup> med integreret garage på 63 m<sup>2</sup> i alt 258 m<sup>2</sup> samt solcelleanlæg på terræn på ca. 50 m<sup>2</sup>/10kW på ejendommen matr.nr. 8a Uhre By, Lejrskov beliggende Fynslundvej 98, 6064 Jordrup, som ansøgt.

Landzonetilladelsen til solcelleanlægget meddeles på følgende vilkår:

- Hvis solcelleanlægget nedlægges, skal alle dele af anlægget fjernes af ejeren af anlægget, senest et år efter endt 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 15. august 2023 på [www.kolding.dk/horinger-afgoelser-og-planer](http://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. september 2023 påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

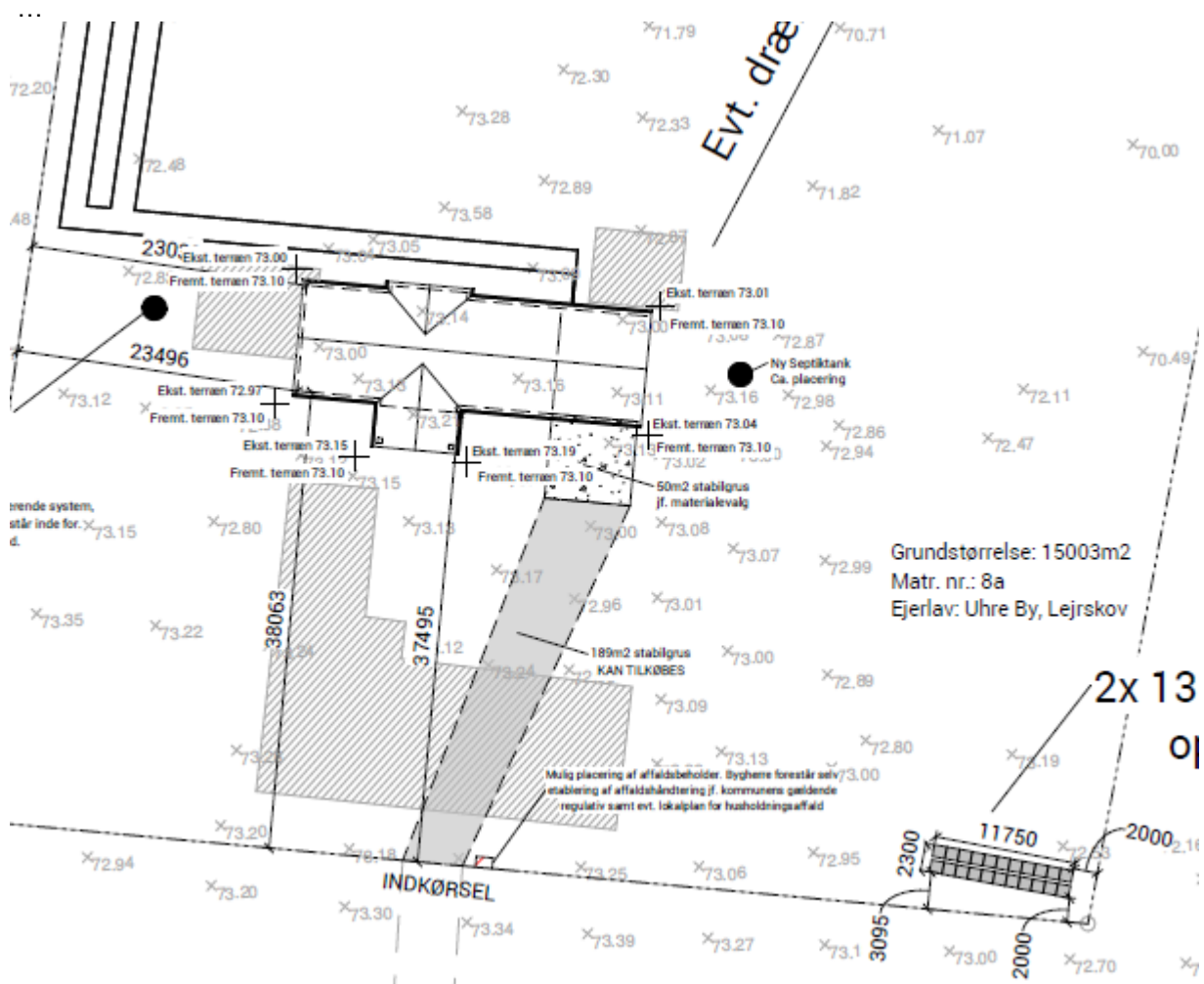
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

## Redegørelse

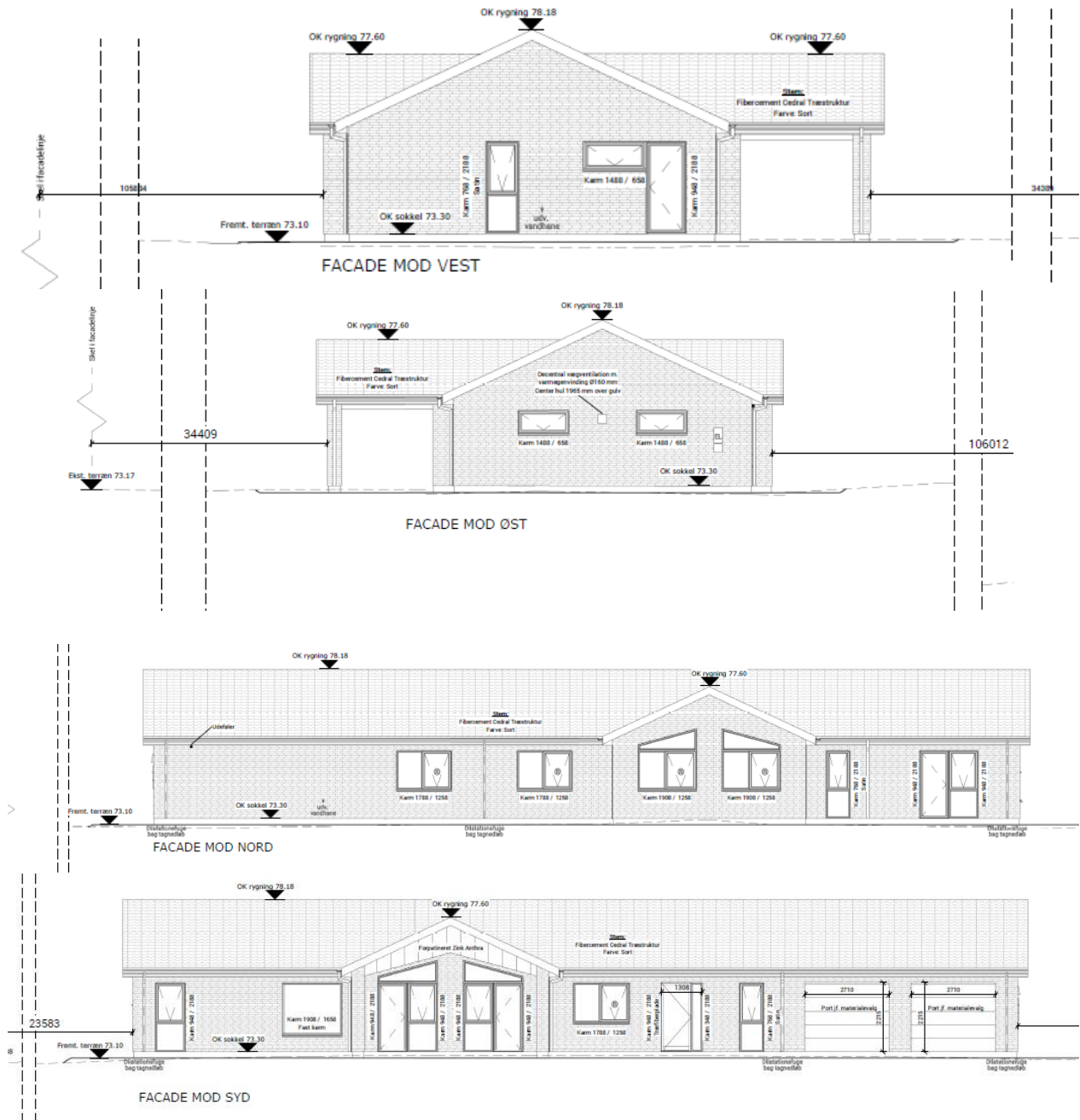
Der er ansøgt om opførelse af nyt enfamiliehus med integreret garage på i alt 258 m<sup>2</sup> placeret på samme placering som tidligere stuehus, der er blevet nedrevet i august 2022 efter en brand.

Huset opføres i blødstrøgne mursten af mærket Egernsund Cold Hawaii. Taget er et saddeltag som beklædes med sorte betontagsten, glans 5. Bygningshøjden er på maks. 5 meter. Der isættes Rational AURA+ træ/aluvinduer.

Der søges ligeledes om opsætning af et solcelleanlæg, som ønskes placeret på terræn ca. 10 meter syd for eksisterende maskinhus på 240 m<sup>2</sup> (bygn. 12 jf. BBR, ses ikke på situationsplanen nedenfor). Solcellepanelerne er 1,05 meter x 1,73 meter, som sættes op i 2 rækker á 14 i alt ca. 50 m<sup>2</sup>. Panelerne vil have en ca. 30 graders hældning. Anlægget har en kapacitet på ca. 10 kW.



Situationsplan, jf. ansøgningen



Ejendommen har en samlet størrelse på 1,5 ha og er ikke 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 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.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Jordrup Landbrugslandskab. I denne del af området bør landskabskarakteren vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk og uden særlige oplevelsesværdier. Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde strukturen af hegn og diger, at værne om landsbyernes struktur i landskabet samt at være opmærksom på de visuelle relationer på tværs af landskabet, der kan blive påvirket af ændringer i arealanvendelsen, byggeri eller anlæg.

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte byggeri og solcelleanlæg, med den ansøgte placering kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det ansøgte enfamiliehus opføres som erstatning for eksisterende beboelse, samt at det placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende maskinhus. Der er desuden lagt vægt på, at der ikke er nogen landskabelige modhensyn.

Der er i afgørelsen lagt vægt på fjernelsesvilkåret, solcelleanlæggets størrelse, samt at anlægget placeres i tilknytning til maskinhuset og derved ikke fremstår dominerende i landskabet og vurderes derfor ikke at have negativ indvirkning på landskabet. Derudover har den samfundsmæssige interesse i at fremme vedvarende energiformer ligeledes indgået i vurderingen.

Det ansøgte byggeri og solcelleanlæg vurderes ikke at medføre en 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. 7,6 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.

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. S2023-3108. 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  
Sekretariatet

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, Trekantområdets kreds  
Jørn F. Andersen  
[trekantomraadet@friluftsradet.dk](mailto:trekantomraadet@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet  
[fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@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.