

Michael Rosenlund Larsen
Stenvad 3
6000 Kolding

18. april 2023 - Sagsnr. 21/17311 - Løbenr. 30285/23

Landzonetilladelse og dispensation til lovliggørelse af 2 udhuse på Stenvad 3, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 2. juli 2021 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af 2 udhuse ved Stenvad Put & Take sø. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver desuden dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til lovliggørelse 2 udhuse på henholdsvis ca. 10 m² og ca. 40 m² på ejendommen matr.nr. 2o Stubdrup By, Harte beliggende Stenvad 3, 6000 Kolding, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven til udhusene.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Hvis udhusene ikke længere benyttes til formålet, skal de fjernes af ejeren 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.

Afgørelsen offentliggøres den 18. april 2023 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 16. maj 2023, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensation fra åbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 16. maj 2023 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, 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.

Dispensation fra åbeskyttelseslinje bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt. Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Redegørelse

Der er ansøgt om lovliggørelse af 2 udhuse ved Stenvad Put & Take sø. Der er i 2004 givet landzonetilladelse til Put & Take søen i det daværende Stenvad Mølle Dambrug.

Der er tale om et mindre læskur på 10 m², som benyttes af gæster af fiskesøen samt et større skur på ca. 40 m², der bruges som overdækning af fiskenes ind- og udslusningsbassin. Bygningerne er opført mellem 2018 og foråret 2019. Bygningerne fremstår beklædt med rødmaledede brædder og taget er med lav hældning og beklædt med tagpap. Der er én åben side på hvert udhus.



Luftfoto med angivelse af læskur mod nord og skur mod syd, der bruges som overdækning af fiskenes ind- og udslusningsbassin



Foto af læskur



Foto af udhus, der benyttes som overdækning af fiskenes ind- og udslusningsbassin



Indvendig foto udhus der benyttes til overdækning af fiskenes ind- og udslusningsbassin

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 2 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.

- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.
- Oversvømmelse og erosion. I disse områder må ændret arealanvendelse m.v. kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- 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.

Ejendommen ligger desuden indenfor:

- Sø- og åbeskyttelseslinje (Naturbeskyttelseslovens § 16). Ejendommen ligger inden for beskyttelseslinje omkring Vester Nebel Å. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terrænændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.
- 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.
- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som eng og overdrev. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.

Øvrige forhold og hensyn

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) 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.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af 2 udhuse, som ansøgt. ...

Der er lagt særlig vægt på, at udhusene understøtter en tilladt anvendelse af arealet (put and take sø) som rekreativt område til friluftsliv samt deres begrænsede størrelse, og at de er opført med en simpel konstruktion. Der er desuden langt vægt på, at der stilles fjernelsesvilkår om, at udhusene skal fjernes senest 1 år efter endt brug.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet.

Der er lagt vægt på, at åens betydning som landskabelement ikke forringes, idet udhusene har en begrænset størrelse og er opført med en simpel konstruktion og vurderes derfor ikke at have negativ indvirkning på landskabet.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens § 17). Det ansøgte vurderes på baggrund af afstand, terrænspring og placering ikke at påvirke skovbrynet væsentligt.

Med det anførte fjernelsesvilkår vurderes det ansøgte i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer og naturbeskyttelsesloven.

Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet er vurderet til at være af underordnet betydning for naboerne efter planlovens § 35, stk. 5.

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 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 er kendt, at der findes Oddere i Vester Nebel Å, der har forløb få meter fra Put & Take søen. Det er ligeledes oplyst af ejeren, at der er set Oddere i området.

Odderen lever i tilknytning til vand, hvor der samtidig er gode skjulemuligheder i form af vegetation. Dette gælder også for dens ynglesteder. Odder påvirkes primært af projekter, der indebærer påvirkning af selve vandløbet som f.eks. ved etablering af broer og rørlægning. Da etableringen af udhusene ikke indebar

sådanne tiltag, vurderes det, at de ikke har påvirket vandløbet som spredningskorridor for odderen negativt.

Odderen er desuden nataktiv, hvorfor det vurderes, at brugen af udhusene ikke vil medføre forstyrrelser for odderen, da aktiviteterne omkring Put & Take søen og dermed i udhusene foregår i dagtimerne.

Odderen påvirkes også af rydning i et givent omfang, da rydning kan påvirke odderens mulighed for at søge skjul. Da etableringen af udhuset ikke indebærer rydning, vurderes det, at opsætningen ikke har haft negativ indflydelse på odderens mulighed for at finde skjulesteder negativt.

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. 21/17159. 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

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsradet.dk

Friluftsrådet
fr@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

Dansk Ornitologisk Forening
natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding
Kolding@dof.dk

Miljøstyrelsen
mst@mst.dk

Klagevejledning – planlov og naturbeskyttelseslov

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet (afgørelser efter planloven) eller Miljø- og Fødevareklagenævnet (afgørelser efter naturbeskyttelsesloven).

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Når du søger på 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 klagenævnet, 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 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.

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 klagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

—