

3. maj 2024 - Sagsnr. 24/1746 - Løbenr. 16552/24

Landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af lade til lager og undervisningslokale på Lejrskov Kirkevej 21, 6640 Lunderskov

—
Kolding Kommune har den 16. januar 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af lade til lager og undervisningslokale. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til lovliggørelse af ændret anvendelse af lade til lager og undervisningslokale på ejendommen matr.nr. 14a Lejrskov By, Lejrskov beliggende Lejrskov Kirkevej 21, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 3. maj 2024 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 31. maj 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.

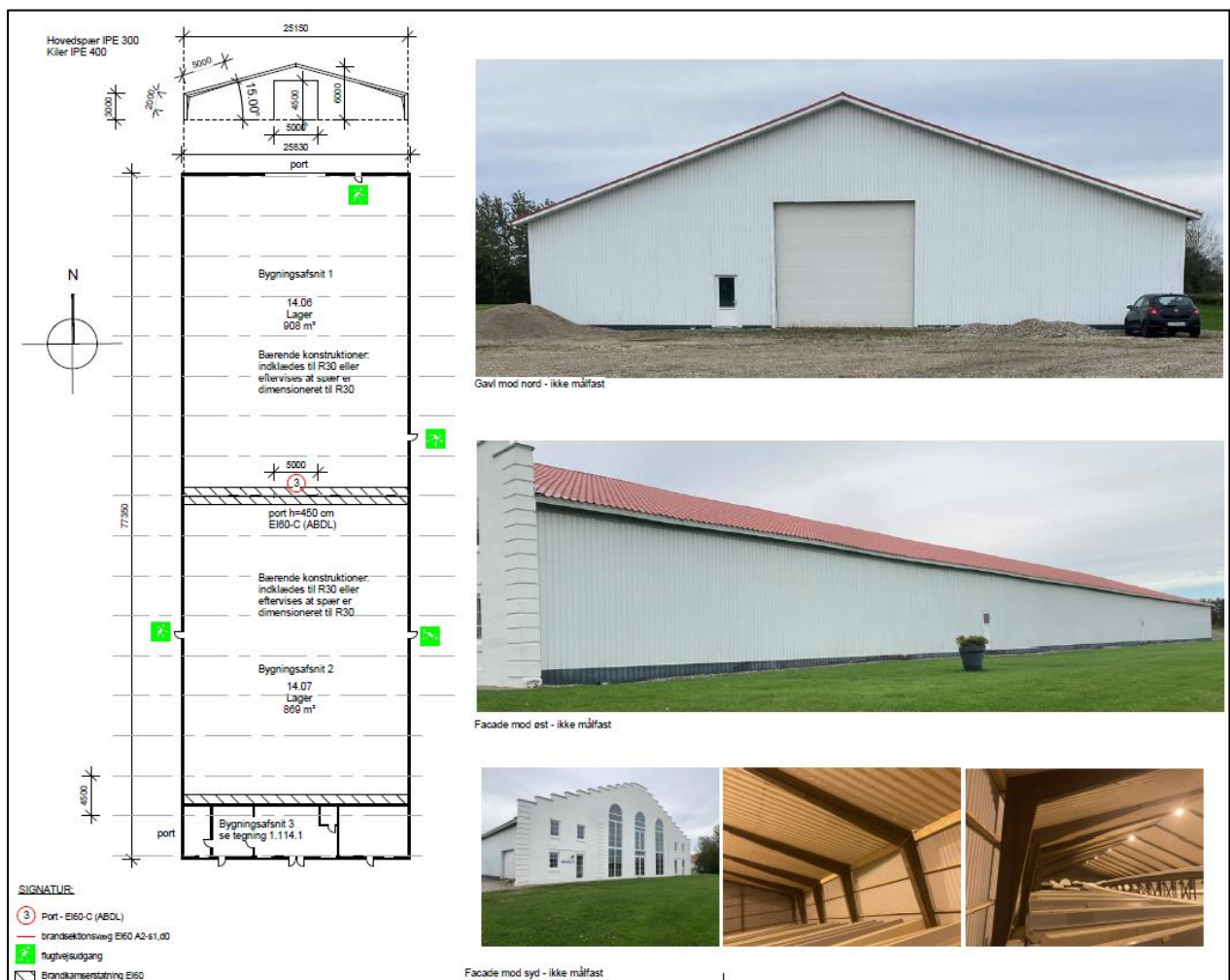
Redegørelse

Der er ansøgt om lovliggørelse af ændret anvendelse af bygning 14, jf. BBR, til undervisning (fly simulator) og lager til bl.a. større støbeforme. Bygning 14, er den vestlige længe af tre lade bygninger, opført til erhvervsmæssig drift i 2002.

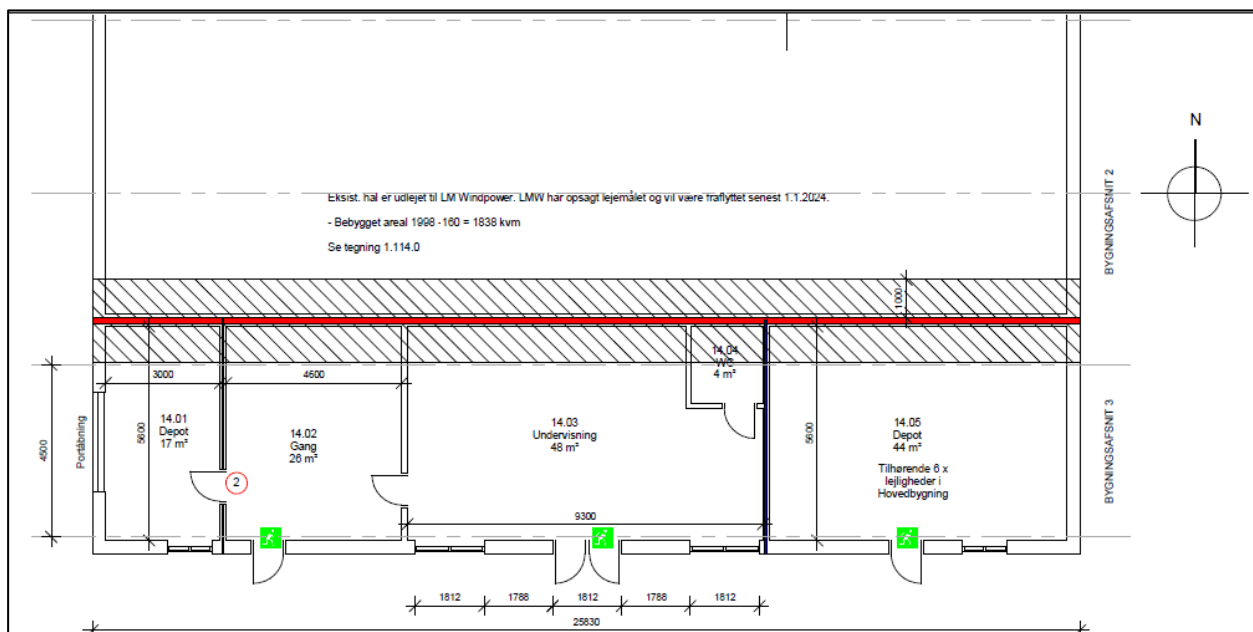
Den sydlige del af bygning 14 ønskes ca. 116 m² anvendt til undervisning i bl.a. flysimulator. Virksomheden har ingen faste åbningstider, fordi det drives som bijob ved siden af ejerens eget fuldtidsjob. Der er 3-5 besøgende/kunder om ugen med en varighed på 1-2 timer. Der er etableret en parkeringsplads til 2-3 biler ved siden af bygningen til kundeparkering.

I den nordlige del af bygning 14 ønskes 1838 m² anvendt til lager, tilsvarende tidligere lagertype, hvor der har været lagret bl.a. større støbeforme. De resterende ca. 44 m² er depot tilhørende lejlighederne på ejendommen.

Ejendommen har en samlet størrelse på 108 ha og er omfattet af landbrugspligt.



Plantegning af lagerhallen og billeder af bygning 14 jf. ansøgning.



Plantegning med undervisningslokale og depot, samt billede af den sydlige facade jf. ansøgningen

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for:

- 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.
- 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.
- Støjkonsekvenszoner ved motorvej. I disse områder kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- 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.

Landskabsområde 9 – Jordrup Landbrugslandskab

Landskabet indeholder flere mindre områder, hvor der er særlige landskabelige oplevelsesværdier, som knytter sig til landskabets ådale, særlig geologi, naturområder samt kulturhistoriske elementer i landskabet som kirker og gravhøje.

Det er desuden en særlig værdi i området, at landskabet alle steder er præget af udsigter på tværs af landskabet, og at landskabet de fleste steder opleves uden eller med kun lidt teknisk påvirkning.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte anvendelsesændring.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at det ansøgte er etableret i en tiloversbleven landbrugsbygning, hvor der ikke har været behov for ændringer i den udvendige bygningsudformning. Anvendelsen af lageret vurderes muligt i tilsvarende karakter og omfang, som tidligere oplyst anvendelse.

Der er også lagt vægt på, at der ikke er væsentlige natur- og landskabshensyn, samt nabohensyn, som taler imod det ansøgte, hvorfor det konkret vurderes at være en hensigtsmæssig udnyttelse af en landbrugsbygning af denne størrelse og karakter.

Det har indgået i vurderingen, at den ansøgte anvendelse ville være omfattet af undtagelse fra krav om landzonetilladelse efter planlovens § 37, men da den ansøgte bygning ligger inden for støjbelastet område (motorvejen), finder bestemmelsen ikke anvendelse. Der er derfor krav om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det ansøgte vurderes på baggrund af dets karakter og etablering i eksisterende bygning, ikke at være i konflikt med kommuneplanens udpegning af støjbelastet område.

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 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. 8,4 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 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.

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 to byggesager med sag nr. S2023-6372 og S2023-6373. 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

Keld Heier Christensen
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. 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 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.

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.