



Langetved Ejendomme ApS
Amerika Plads 12, 3 2
2100 København Ø

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 22-04-2024
Sagsnr.: 24/1948

Kontaktperson:
Ib Jørgensen

Dir. tlf.: 79966167

E-mail: ij@vejen.dk

Tilladelse efter lov om planlægning, landzonetilladelse.

Vejen Kommune giver herved tilladelse efter § 35 stk. 1 i lov om planlægning til opførelse af nyt enfamiliehus på ca. 100 m² på ejendommen Langetvedvej 19, 6630 Rødding, matr.nr. 47, Langetved, Skrave.

Boligen udføres i en let konstruktion med lille ensidig taghældning.

Den bestående beboelsesbygning på ejendommen er under nedrivning, og det nye hus placeres delvist i bebyggelsesarealet hvor det nuværende hus er placeret og lidt mere tilbagetrukket fra Langetvedvej. Ejendommen er tilsluttet alment vandværk.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Facader og tag skal fremstå i mørke afdæmpede jordfarver. Farvevalg skal godkendes af Vejen Kommune i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- Bygningen må ikke belyses.
- Belysning af indkørsel, gårdsplads mv. må kun ske med nedadrettede lyskilder og må ikke være til gene for omgivelserne eller landskabet.
- Der må ikke opstilles master/lysmaster med en højde på over 2m. Eventuelle master skal placeres i tilknytning til bygningerne.
- Der skal etableres et nyt spildevandsanlæg som modtager alt spildevand fra boligen.
- Hvis solfangere og solcelleanlæg ønskes opsat på bebyggelse skal det indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen. Anlæg på flade tage skal placeres fladt på tagdækningen, så det ikke er synligt fra omgivelserne. Anlæg placeret på terræn skal placeres på jordstativ i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og udføres med antirefleksbehandlede, sorte eller mørkegrå rammer og paneler. Et eventuelt anlæg på jordstativ vil kræve særskilt landzonetilladelse efter planlovens §35.

Vilkårene vil på Vejen Kommunes foranledning blive tinglyst på ejendommen, jf. planlovens §55. Udgiften hertil skal afholdes af ejendommens ejer. Der vil senere blive sendt en regning.

Øvrige nødvendige tilladelser

Det nye spildevandsanlæg kræver tilladelse fra Vejen Kommune efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal indsendes særskilt ansøgning herom fra en autoriseret kloakmester.

Byggeriet kræver byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR 2018). Der skal til brug herfor indsendes ny særskilt ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljodk.dk.

Vejen Kommune kan behandle den nye ansøgning om byggetilladelse når ankefristen for denne tilladelse er udløbet, og det nye spildevandsanlæg er godkendt. Hvis denne tilladelse bliver påklaget, kan ansøgning om byggetilladelse dog først behandles, når/hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen.

Eventuel ny overkørsel til Langetvedvej vil kræve tilladelse fra Vejen Kommune efter lov om offentlige veje. Der skal i givet fald indsendes projekt herfor i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Denne ansøgning behandles særskilt og sideløbende med byggeansøgningen.

Baggrund for tilladelsen

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, på baggrund af ansøgning af 7. januar 2024 med tillæg af 4. februar 2024.

Ejendommen er beliggende syd for landsbyen Langetved og 3,5 km sydvest for Skodborg.

Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Større sammenhængende landskaber
- Håndterbar oversvømmelsesrisiko

Projektet strider ikke mod de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer. Ejendommens bygninger ligger desuden inden for skovbyggelinjen ca. 280m syd for Åtte Bjerge. Vejen Kommune vurderer at projektet ikke får indflydelse på skoven som landskabselement og som levested for planter og dyr. (indsæt evt. nærmere vurdering og begrundelse).

Vejen Kommune vurderer at den nye bolig ikke får indflydelse på naboer, da boligen erstatter en eksisterende bolig og placeres i samme område. Der er derfor ikke foretaget naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vurdering i forhold til Natura 2000 samt Bilag IV- og rødlistearter

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der forud for meddelelse af landzonetilladelse foretages en vurdering af om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Området ligger cirka 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 91 Kongeå (Habitatområde H80).

Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget af projektet, vurderer Vejen Kommune, at det ansøgte ikke vil få negativ effekt på de arter eller naturtyper, der ligger til grund for udpegningen.

Bilag IV-arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted indenfor det ansøgte areal. På baggrund af rapport fra Danmarks Miljøundersøgelser, samt Vejen Kommunes øvrige kendskab, kan der i dette område være brunflagermus, odder, pipistrelflagermus, stor kærguldsmed, stor vandsalamander og sydflagermus.

Flagermus holder til ved skove, særligt ældre træer, og de søger føde ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb.

Hvis der er flagermus i bygninger eller træer, som kan blive berørt af projektet, skal du kontakte Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent.

Vejen Kommune har ikke konkret kendskab til Bilag IV-arter, eller andre registreringer af planter og dyr, som er omfattet af artsfredninger eller optaget på nationale eller regionale rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som bebygget areal og have/indkørsel. Vejen Kommune vurderer derfor, at projektet, i henhold til Habitatbekendtgørelsen, ikke vil medføre en negativ påvirkning af de nævnte bilag IV- og rødlistearter eller deres levesteder.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget, må tilladelsen benyttes når klagefristen er udløbet, og øvrige nødvendige tilladelser som angivet ovenfor er givet.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. Tilladelsen må i så fald først benyttes, når Planklagenævnet har truffet afgørelse (medmindre Planklagenævnet forinden bestemmer andet), og kun hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen.

Tilladelsen bortfalder, hvis byggeriet ikke er påbegyndt inden 5 år fra dags dato.

Klagevejledning

Klagefristen er 4 uger fra den 23. april 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 21. maj 2024**.

Klage skal ske til Planklagenævnet via Klageportalen, som du kan finde på kpo.naevneneshus.dk

Hvis andre klageberettigede klager over afgørelsen vil du få besked via klageportalen, når Vejen Kommune har tilknyttet dig som part i sagen i klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 (virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder kr. 1.800), som du betaler med betalingskort i Klageportalen.

Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Gebyret tilbagebetales også, hvis den, der klager, får helt eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere på naevneneshus.dk.

Hvis spørgsmål om afgørelsens lovlighed ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne meddelelse.

Venlig hilsen

Ib Jørgensen

En kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, (dnvejen-sager@dn.dk)
- Danmarks Sportfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten, (post@sportsfiskerforbundet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalgruppe Vejen, (vejen@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, (natur@dof.dk)
- Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdvej 2, 6650 Brørup, (post@sonderskov.dk)