



Arkitekten & Ingeniøren  
Østergade 8, 1. sal  
6630 Rødding

**TEKNIK & MILJØ**  
Byg & Ejendomsdata

**Dato:** 06-07-2020  
**Sagsnr.:** 20/5163

**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. 2 i lov om planlægning til opførelse af 27 m<sup>2</sup> drivhus/orangeri på ejendommen Skovlundvej 1, 6660 Lintrup, matr.nr. 8, Lintrup Ejerlav, Lintrup, i en afstand af ca. 30 m fra ejendommens stuehus.

### **Øvrige nødvendige tilladelser**

Byggeriet kræver byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR 2018).

Der skal til brug for ansøgningen uploades fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse.

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen om byggetilladelse når ankefristen for denne tilladelse er udløbet og den fyldestgørende ansøgning er modtaget. Hvis denne tilladelse bliver påklaget, kan ansøgning om byggetilladelse dog først behandles, når/hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen.

### **Baggrund for tilladelsen**

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 2 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018), på baggrund af ansøgning af 9. marts 2020 med supplerende oplysninger i møde på stedet den 27. maj 2020 og i brev af 10. juni 2020.

Ejendommen er beliggende i det åbne land nordvest for landsbyen Lintrup.

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjerne for potentielle økologiske forbindelsesområder. Vejen Kommune vurderer at projektet i sig selv ikke får indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens bestemmelser.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 19 ha. En del af ejendommen på ca. 5,3 ha er omfattet af landzonelokalplan 8.3-03 for et erhvervsområde. Ejendommens bebyggelsesarealer med stuehuset er beliggende udenfor lokalplanen. Bebyggelsesarealerne fremstår som en lysning på ca. 4500 m<sup>2</sup> i et ca. 2 ha stort skovareal der er etableret vest for lokalplanområdet i 2005. Skovarealet er ikke pålagt fredskovspligt. Drivhuset placeres ca. 70 m fra lokalplanens afgrænsning, og er derfor ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

Stuehuset er beliggende ca. midt i lysningen, med gårdspads og garage nord for stuehuset og haveareal syd for det. Adgangsvejen forløber i den østlige del af lysningen. En mindre del af lysningen på ca. 400 m<sup>2</sup> er beliggende øst for adgangsvejen. Denne del anvendes til legeplads, og ønskes nu også anvendt til opførelse af drivhuset. Drivhuset bliver dermed placeret ca. 30 m fra stuehuset.

Vejen Kommune har besigtiget forholdene på ejendommen den 27. maj 2020, hvor baggrunden for den ansøgte placering blev nærmere drøftet og vurderet.

Da havearealerne er omkranset af skovagtig beplantning er det nødvendigt at placere drivhuset på et areal med tilstrækkelig dagslystilgang. Den mest optimale placering i forhold til lystilgang vil være på græsplænen foran stuehuset. Bygherre ønsker ikke at placere drivhuset foran stuehuset, da det efter hans mening vil ødelægge helhedsindtrykket af ejendommen. Der blev drøftet muligheden for alternative placeringer der ikke ødelægger helhedsindtrykket i samme omfang, og udpeget 3 konkrete placeringsforslag tættere på de bestående bygninger, som krævede en nærmere vurdering.

Ansøger har i brev af 10. juni 2020 redegjort nærmere for de 3 alternative placeringsforslag på grunden.

Forslag 1 omhandler en placering 12 m sydvest for stuehuset. Denne placering vil efter ansøgers vurdering fortsat ikke passe ind i helheden med huset, haven og hele haveanlægget. Herudover placeres den tæt på beplantningen mellem stuehuset og erhvervsarealet. For at undgå skyggeafkast en stor del af dagen, vil det være nødvendigt at fjerne en del af denne beplantning, hvorved der vil blive åbnet op fra havearealet mod firmaet, hvilket ikke er ønskeligt, da beplantningen netop er etableret for at adskille privatboligen og udearealer i tilknytning hertil visuelt fra erhvervsdelen.

Ejendommens stuehus og garage fremstår i dag som et 2-længet anlæg. Forslag 2 omhandler en placering i den nordligste del af lysningen, nord for gårdspladsen. Placeringen vil her være fornuftig i forhold til dagslystilgang. Bygherre har dog aktuelle planer om at opføre en garage på arealet, så gårdspladsen vil blive omkranset af et 3-længet muret bygningsanlæg. Drivhuset vil ligge i vejen for den nye garage. Endvidere mener ansøger heller ikke, at placeringen af et drivhus/orangeri i tilknytning til ejendommens gårdsplads vil passe naturligt ind i helheden med huset og haven.

Forslag 3 omhandler en placering ca. 18 m øst for stuehuset, på den østlige side af adgangsvejen. Arealet er i dag en del af beplantningen der omkranser bebyggelsesarealerne. Det vil derfor være nødvendigt at fjerne en stor del af beplantningen mod øst og syd for at få tilstrækkeligt dagslys i bygningen, hvilket ikke harmoner med det tiltænkte udtryk af haveanlægget.

Den ansøgte placering i den nordlige del af den bestående lysning øst for adgangsvejen vil efter ansøgers mening se mere naturligt ud, ikke ødelægge helhedsindtrykket af den samlede ejendom, og samtidig få tilstrækkeligt dagslys uden at det er nødvendigt at fjerne mere af beplantningen.

Vejen Kommune vurderer sammenfattende at ansøger har forelagt særlige begrundelser for den ansøgte placering af drivhuset. Da bygningen og dens placering i øvrigt ikke strider mod landskabelige hensyn, vurderer Vejen Kommune, at der kan gives en placeringstilladelse til bygningen efter planlovens §35 stk. 2.

Vejen Kommune vurderer at byggeriet ikke har indflydelse på naboer, da det er omkranset af skovagtigt beplantning. 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 2,6 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 vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø

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 tage kontakt til 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 rødlistepå eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som haveanlæg. 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 for landzonetilladelsen er 4 uger fra den 7. juli 2020 hvor den bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 4. august 2020**.

Klage skal ske til Planklagenævnet via Klageportalen, som du kan finde på [kpo.naevneneshus.dk](http://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.

Ar

Gebyret tilbagebetales også, hvis den, der klager, får helt eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere på [naevneneshus.dk](http://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](mailto:dnvejen-sager@dn.dk))
- Danmarks Sportfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten, ([post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalgruppe Vejen, ([vejen@dof.dk](mailto:vejen@dof.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, ([natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk))
- Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdvej 2, 6650 Brørup, ([post@sonderskov.dk](mailto:post@sonderskov.dk))