



Tegnestuen Radik & Jessen ApS
Lyøvej 8B
6100 Haderslev

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 29-04-2024
Sagsnr.: 24/5143

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 et anneks) til det bestående stuehus med 265 m² boligareal og 20 m² depotrum (vildtreposer) samt en 53 m² bålhytte på ejendommen Hennekesdamvej 15, 6630 Rødding, matr.nr. 18, Jels Ejerlav, Jels.

Desuden opføres der et maskinhus på 98 m², som er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens §36 stk. 3 og dermed ikke kræver tilladelse efter §35 stk. 1.

Annekset indrettes blandt andet med køkken, 3 beboelsesrum og 4 toiletter. Det ene beboelsesrum er beliggende i tagetagen. Resten af bygningen udføres med loft til kip.

Det bestående stuehus har et boligareal (etageareal) på 235 m² iflg. BBR og det samlede boligareal vil efter opførelse af annekset dermed udgøre 500 m².

Anneks og maskinhuset udføres med sadeltag med 50 gr. taghældning. Ydervægge beklædes med træ og tagdækning med zink. Bålhytten udføres 8-kantet i træ med sedumtag.

Tilladelsen gives på følgende betingelser

- Ydervægsbeklædning skal fremstå ubehandlet. Hvis ydervægsbeklædning nu eller senere ønskes malet, skal det ske med mørke afdæmpede jordfarver efter nærmere godkendelse af Vejen Kommune.
- Bygningerne må ikke belyses. Evt. 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 2 m. Eventuelle master skal placeres i tilknytning til bygningerne.
- Hvis solfangere og solcelleanlæg ønskes opsat på bebyggelse skal det indpasses i bagningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen. Hvis solfangere og solcelleanlæg ønskes placeret på terræn skal det 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.
- Der skal etableres et nyt spildevandsanlæg, som modtager alt spildevand fra ejendommen.

- Det forudsættes at Hærvejens nuværende forløb over ejendommen ikke spærres eller indskrænkes varigt eller midlertidigt i forbindelse med projektet, herunder i forbindelse med ejendommens fremtidige drift. Dette medfører blandt andet at Hærvejsruten over ejendommen ikke må lukkes under jagt.

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. Anlægget skal dimensioneres efter den forventede belastning.

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

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 18. marts 2024.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 54 ha. beliggende i det åbne land i Klovtoftområdet, ca. 800 m syd for Jels by.

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

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Skovrejsning uønsket (omkring Jels Å) og ønsket på resten af ejendommen
- Lavbundsarealer (omkring Jels Å)
- Håndterbar oversvømmelsesrisiko
- Naturområder (omkring Jels Å)
- Økologiske forbindelsesområder
- Bevaringsværdige landskaber (tunneldal op til Jels søerne)
- Værdifulde kulturmiljøer (Hærvejen)*

*Hærvejsruten forløber gennem ejendommen, via ejendommens private adgangsvej mod Hennekesdamvej, forbi ejendommens byggefelt og videre ad ejendommens private adgangsvej over Jels Å til Klovtoftvej. Under forudsætning af, at denne vejadgang ikke på noget tidspunkt afspærres eller indskrænkes varigt eller midlertidigt (herunder kortvarigt under jagt), vurderer Vejen Kommune at projektet ikke får indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinje om værdifulde kulturmiljøer.

Vejen Kommune vurderer desuden, at projektet med de stillede vilkår ikke får indflydelse på de forhold der skal varetages med kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Jels Å forløber gennem ejendommens jordtilliggende. Bygningerne placeres ca. 60 m fra åen. Jels Å afkaster ikke åbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens §16 i området.

Vejen Kommune vurderer at byggeriet ikke får indflydelse på naboer. 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 10 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, dværgflagermus, langøret flagermus, løvfrø, odder, pipistrelflagermus, spidssnudet frø, stor vandsalamander, sydflagermus og vandflagermus.

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 rødlistearter på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som bebyggelsesarealer, gårdsplads og have med klippet græs. 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 30. april 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 28. 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)