



Landinspektørfirmaet LandSyd
Ådalen 13A, st. th.
6600 Vejen

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 12-04-2024
Sagsnr.: 24/6061

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 at udstykke en parcel på ca. 2000 m² af matr.nr. 20a, Fæsted, Sdr. Hygum med en eksisterende aftægtsbolig beliggende Havmarkvej 4, 6630 Rødding som en selvstændig ejendom.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Eventuelle forsyningsanlæg, herunder spildevandsanlæg, der er fælles for begge ejendomme, eller helt eller delvist er beliggende på anden ejendom end den fremtidige ejendom de forsyner, skal sikres ved tinglyst deklARATION. Vejen Kommune skal anføres som påtaleberettiget.

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.

Baggrund for tilladelsen

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020), på baggrund af ansøgning af 9. april 2024.

Ejendommen "Østergård" beliggende Havmarkvej 2 er en slægtsgård der opført i 1856. Ved første generationsskifte i 1877 opførte 1. generation en aftægtsbolig ca. 80 m nord for gården, med adressen Havmarkvej 4. Begge bygningssæt har individuel vejadgang til Havmarkvej.

Aftægtsboligen er gennem tiderne anvendt som henholdsvis aftægtsbolig og medarbejderbolig, og har siden 2004 været udlejet, da der ikke længere var behov for medarbejdere på gården.

I 2007 er hovedparten af ejendommens jordtilliggende frasolgt, så jordtilliggendet i dag udgør ca. 12 ha., og de gamle avlsbygninger blev nedrevet.

Nuværende ejere ønsker at afhænde gården og agter at flytte ind i aftægtsboligen.

Ejendommen er beliggende i Harreby, ca. 2 km sydøst for Sdr. Hygum. Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Håndterbar oversvømmelsesrisiko

Udstykningen har ingen indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer.

Når der i dag opføres aftægtsboliger på landbrugsejendomme, er det en forudsætning, at ejendommen er over 30 ha, at boligen placeres i tilknytning til den bestående bebyggelse på landbrugsejendommen (som udgangspunkt indenfor 20 m fra den eksisterende bebyggelse) og der vil være vilkår om at boligen ikke senere må udstykkes.

I dette tilfælde er aftægtsboligen opført for mange år siden. Boligen er placeret fritliggende i en afstand af 80 m fra stuehuset på ejendommen. Aftægtsboligen, der er i god stand, har dermed en placering, så den kan udstykkes med et hensigtsmæssigt grundareal. Desuden er landbrugs-ejendommen i dag nedbragt til under 30 ha, hvorfor der ikke senere vil være mulighed for at give tilladelse til opførelse af nye aftægtsboliger på landbrugsejendommen. Da ejendommen ikke forventes drevet som erhvervsmæssigt landbrug i fremtiden vurderer Vejen Kommune, at der heller ikke vil opstå et behov for en aftægtsbolig fremover.

På den baggrund vurderer Vejen Kommune at der kan gives landzonetilladelse til udstykning af aftægtsboligen som en selvstændig ejendom.

Vejen Kommune vurderer at udstykningen ikke har 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 2,2 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 89 Vadehavet – Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, Brede Å, Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkrogen (Habitatområde H78, H86 og H90 samt Fuglebeskyttelsesområde F57)

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 odder, snæbel, spidssnudet frø 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.

Der ændres ikke på anvendelsen af bestående arealer i forbindelse med udstykningen. Vejen Kommune vurderer derfor, at udstykningen, 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 16. april 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 14. 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)