



René Bargmann Pedersen
Favrskovvej 14
6650 Brørup

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 07-01-2025

Sagsnr.: 24/21683

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 opføre en lagerhal på 314 m², samt etablere ca. 400 m² befæstede arealer på Vanggårdsvej 11, Vejen, matr.nr. 1u, Revsing By, Gesten

Bygningen skal anvendes som lager til tagdækkervirksomhed. Den udføres som en isoleret uopvarmet maskinhal med bærende konstruktion i stålrammer, udvendig beklædning i stålplader og tagdækning af tagpap.

Bygningen placeres vest for den eksisterende lagerbygning på ejendommen. De befæstede arealer anlægges omkring bygningerne for kørsel med truck mellem de 2 bygninger.

Betingelser

- Den bestående omkransende løvtræsbeplantning langs ejendommens skel skal bibeholdes som slørende beplantning for bebyggelsen og vedligeholdes i nødvendigt omfang, så den fremstår tæt.
- Der må ikke etableres udendørs oplag af nogen art på ejendommen.

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

Byggeriet kræver byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR 2018).

Der skal til brug for byggesagsbehandlingen indsendes ny særskilt ansøgning om byggetilladelse via www.byggmiljø.dk.

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen om byggetilladelse når ankefristen for denne tilladelse er udløbet og ansøgning om byggetilladelse 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. 1 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024), på baggrund af ansøgning af 6. november 2024.

Ejendommen er en selvstændig ejendom med et grundareal 2.350 m². Ejendommen er iflg. BBR bebygget med et tidligere apparthus på 82 m², der er opført i 1954. Bygningen er udført i beton og teglsten med tagdækning af tagpap.

Tidligere tilladelser efter planloven

Ribe Amt gav den 4. januar 2001 på nærmere angivne betingelser landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning til at anvende den bestående bygning på ejendommen til privat lager. Tilladelsen blev påklaget af en række naboer til Naturklagenævnet. Ejeren klagede også til Naturklagenævnet over et vilkår i tilladelsen om at der ikke måtte etableres udendørs oplag. Naturklagenævnet stadfæstede den 6.11.2001 Ribe Amts betingede landzonetilladelse. Denne tilladelse, der var gældende i 3 år, blev dog ikke udnyttet.

Den 10.6.2004 ansøgte en ny ejer om ny landzonetilladelse til at anvende den bestående bygning på ejendommen til privat lagerbygning. Vejen Kommune gav den 10.7.2004 landzonetilladelse efter planlovens §35 til at anvende bygningen til garage/lager (opbevaring af campingvogn, veteranbiler m.v.). Vejen Kommune har efterfølgende givet byggetilladelse til dette formål, og bygningen har hidtil være anvendt til privat lager og garage.

Ny ejer har den 6. november 2024 indsendt anmeldelse efter planlovens §38 stk. 1 om at anvende den bestående bygning på ejendommen som erhvervsmæssigt lager for sin tagdækningsvirksomhed. Vejen Kommune har den 10.12.2024 godkendt anmeldelsen efter planlovens §37 stk. 2.

Den bestående bygning ønskes anvendt til opbevaring af tagpap, mens den nye bygning ønskes anvendt til lager for virksomhedens øvrige materialer, herunder ubrændbare isoleringsmaterialer m.v. Bygningen ønskes placeret i en afstand af 7,5 m fra den bestående bygning, af hensyn til det brandmæssige afstandskrav mellem de 2 lagerafsnit.

Ifølge planlovens §36 stk. 1 nr. 20 kan der uden landzonetilladelse opføres indtil 500 m² tilbygning til en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret efter planlovens §37 stk. 2. Vejen Kommune vurderer dog, at den nye bygning på ejendommen ikke er omfattet af denne bestemmelse (og dermed kræver landzonetilladelse efter planlovens §35), da den ikke udføres som en tilbygning til den bestående bygning, men som en fritliggende bygning i tilknytning til den bestående bygning.

Ejendommen er beliggende i det åbne land i Revsing, ca. 3 km nord for Vejen by. Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Skovrejsningsområde
- Håndterbar oversvømmelsesrisiko

Projektet strider ikke mod de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer.

Der er foretaget naboorientering efter planlovens §35 stk. 4 af de omkringboende. Nærmeste nabo har ved mail af 29.12.2024 udtrykt bekymring for eventuel etablering af udendørs oplag, og henvist til Ribe Amts afgørelse af hvor der er stillet krav om at der ikke må være oplagslads og hegn omkring bygningerne.

Vejen Kommune har i dag mulighed for at godkende et mindre udendørs ikke skæmmende oplag efter planlovens §37. Ejer har i forbindelse med anmeldelsen efter §38 af den ændrede anvendelse af den bestående bygning oplyst, at han ikke har planer om at etablere udendørs oplag.

Naboens bekymring har været drøftet med ejer, der har tilkendegivet at han fortsat ikke er planer om udendørs oplag, og at han kan acceptere det stillede vilkår herom.

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 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 86 Vejen Mose (Habitatområde H75 og Fuglebeskyttelsesområde F54).

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, pipistrelflagermus, odder, markfirben, lys skivevandkalv, stor vandsalamander 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 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 rødlistepå eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som manøvrearealer omkring den bestående bygning. 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 9. januar 2025 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **torsdag den 6. februar 2025**.

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)