



ARKITEKTLADEN A/S
Mellemdammen 13C, 2
6760 Ribe

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 28-01-2025

Sagsnr.: 25/1185

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 et nyt enfamiliehus i 1½ plan med 228 m² boligareal, uopvarmet udestue på 42 m² samt overdækning på 30 m² på ejendommen Timekær 21, 6630 Rødding, matr.nre. 368 k og 9 k, Brændstrup, Rødding. Hovedparten af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, herunder den bestående bolig, nedrives efter ibrugtagning af det nye enfamiliehus.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Den bestående bolig på ejendommen skal nedrives senest 6 måneder efter ibrugtagning af det nye enfamiliehus.
2. Der skal etableres et nyt spildevandsanlæg som modtager alt spildevand fra ejendommen, samt forefindes eller etableres en godkendt vandforsyning.
3. Tagdækning skal udføres med ikke-reflekterende materialer. Glaserede eller ædelengoberede tagsten kan således ikke anvendes. Valget af tagsten skal godkendes af Vejen Kommune.
4. Eventuelle solcellepaneler på tagfladen skal udføres med en mørk, ensartet og mat, antirefleks-behandlet eller coatet overflade og ramme.

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).

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen 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. 572 af 29. maj 2024), på baggrund af ansøgning af 21. jan 2025.

Ejendommens samlede grundareal er 18.377 m², henholdsvis matr.nr. 9k på 6.139 m² og matr.nr. 368 k på 12.238 m². De 2 matrikelnumre er noteret som samlet fast ejendom. Den bestående bebyggelse på ejendommen er placeret på matr.nr. 9 k.

Det nye enfamiliehus placeres nord for den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 368k. Der er i dag et ældre løvtræslæbælte i det interne skel mellem de 2 matrikler. Hovedparten af bæltet

fjernes. To 2 ældre træer med høj biodiversitetsværdi – et på hver side af den nye bolig – bevares. Den nye bolig placeres helt op til – men udenfor – træernes rodzone. Afstanden fra den nye bolig til den bestående bebyggelse bliver ca. 12 m. Efter nedrivning af hovedparten af bebyggelsen vil afstanden til den tilbageværende driftsbygning i det oprindelige byggefelt blive ca. 22,9 m.

Ejendommen er beliggende i det åbne land, sydvest for landsbyen Brændstrup. Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Lavbundsarealer
- Potentielle økologiske forbindelsesområder

Det bevaringsværdige landskab knytter sig til engene omkring Brændstrup bæk og Hygum Skovene. Da den nye bolig udføres i tilknytning til den bestående bebyggelse og længere væk fra Brændstrup Bæk og naturarealerne vurderer Vejen Kommune, at projektet ikke får negativ indflydelse på det bevaringsværdige landskab.

De større sammenhængende landskaber knytter sig til det uforstyrrede område med Hjortvad Å, Rødding Højskole og Brøstrup Højene som centrale elementer. Desuden med Hjerting Kirke og Sdr. Hygum beliggende højt i terrænet med fine udsigter over det storbakkede landskab. Bebyggelsen udføres i 1 ½ plan i en højde på 8,50 m, og vil med det stillede vilkår om tagdækning ikke virke skæmmende i landskabet.

Der er registreret beskyttede diger langs det østlige og vestlige skel. Afstanden fra den nye bebyggelse bliver ca. 30 m til det vestlige skel og ca. 14 m til det østlige skel.

Vejen Kommune vurderer at byggeriet ikke får indflydelse på naboer, da bygningen opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og da byggefeltet er omkranset af levende hegn i skel. 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 6 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 brunflagermus, sydflagermus, pipistrelflagermus, stor kærguldsmed, odder, markfirben, 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 rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som mark i omdrift. 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. januar 2025 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **torsdag den 27. 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)