



HusCompagniet Danmark A/S
Platinvej 1
6000 Kolding

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 30-01-2025

Sagsnr.: 24/24034

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, jf. §36 stk. 2 i lov om planlægning til at opføre et nyt stuehus med et boligareal på 180 m² og 56 m² integreret carport og redskabsrum i et nyt byggefelt på matr.nr. 9 d, Veerst by, Veerst, beliggende Egtvedvej 2, Veerst, 6600 Vejen.

Det nye stuehus opføres i et plan med 25 gr. gitterspær. Ydervægge udføres i vandskurede teglsten og tagdækning af mørke betontagsten.

Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 4 ha. og er pålagt landbrugspligt. Den bestående bebyggelse på ejendommen er beliggende helt op til Egtvedvej. Bebyggelsen nedrives, og det nye stuehus trækkes længere ind på marken i en afstand af ca. 127 m fra Egtvedvej og 27 m fra det nærmeste naboskel.

Tilladelsen gives på følgende betingelser

- Alle bygninger, befæstede arealer og tekniske anlæg i det nuværende byggefelt skal fjernes, og arealet enten udlægges til naturlig tilgroning eller tillægges marken. Hvis nuværende adgangsvej i det bestående byggefelt ønskes genanvendt og forlænget til den nye bebyggelse, kan adgangsvejen dog bibeholdes.
- Der skal etableres et nyt spildevandsanlæg som modtager alt spildevand fra ejendommen, samt forefindes eller etableres en godkendt vandforsyning.
- Tagdækning skal udføres med ikke-reflekterende materialer. Glaserede eller ædelengoberede tagsten kan således ikke anvendes. Valget af tagsten skal godkendes af Vejen Kommune.
- 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). Der skal i denne forbindelse oprettes ny særskilt ansøgning om byggetilladelse på www.byggomiljo.dk.

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen om byggetilladelse når fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse er modtaget, 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.

Eventuel etablering af ny overkørsel for adgangsvej til den nye bolig vil kræve tilladelse fra Vejen Kommune efter lov om offentlige veje. Der skal i givet fald indsendes ansøgning herom til vejmyndighed@vejen.dk.

Baggrund for tilladelsen

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, jf. §36 stk. 2 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024), på baggrund af ansøgning af 4. december 2024.

Vejen Kommune har efter anmodning fra ansøger forinden besigtiget ejendommen den 21. oktober 2024, med deltagelse af ansøger, ejer og repræsentanter fra Vejen Kommune.

Den bestående bebyggelse er placeret helt op til offentlig vej, som er en ret trafikeret forbindelsesvej mellem Veerst og Egtved. Ved besigtigelsen blev det oplyst at bygningen ønskes trukket tilbage på grunden, for at undgå generne fra trafikken.

Mulighederne for placering af den nye bebyggelse længere inde på marken blev drøftet. Ejerne ønskede primært at placere bebyggelsen på et højtliggende plateau i kote ca. 75,25, tæt på kanten af en meget karakteristisk erosionskrænt på den østligste del af matriklen. Veerst Kirke er beliggende ca. 800 m syd for området. Der er fra Veerst Kirke udsyn over smeltevandsletten til skrænten. Vejen Kommune vurderede at denne placering ikke kunne godkendes, da bebyggelsen – trods sin lave højde – vil blive synlig over store afstande i området.

Der blev herefter drøftet andre placeringsmuligheder på marken, herunder den ansøgte placering. I den ansøgte placering trækkes boligen tilbage fra højdedraget til et lavere liggende plateau i kote ca. 72,5 – 72,75. Afstanden bliver ca. 127 m til Egtvedvej og ca. 27 m til nærmeste naboskel mod syd. Huset afsættes her i sokkelkote 73 og med fremtidig terrænkote om huset 72,85. Vejen Kommune vurderer at denne placering ikke får væsentlig landskabelig påvirkning, idet den ikke bliver synlig fra områderne øst for erosionskrænten eller fra Veerst Kirke. Set fra vest vil højdedraget bag bygningen visuelt sløre den.

Ejendommen er beliggende i det åbne land ca. 1,5 km nord for Veerst by og ca. 800 m nord for Veerst Kirke.

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

- Bevaringsværdige landskaber
- Kirkeomgivelser (Veerst Kirke)
- Skovrejsning uønsket
- Særligt værdifulde landbrugsområder

De bevaringsværdige landskaber knytter sig til de karakteristiske dødishuller og -lavninger i området med bl.a. Skærså, Åkær Å, gamle skove og moser.

Vejen Kommune vurderer at projektet med den angivne placering og de stillede vilkår ikke får indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer.

Den nordlige del af matriklen er omfattet af skovbyggelinje for nyplantet skov vest for ejendommen. Byggefeltet er placeret udenfor skovbyggelinjen.

Der er jorddiger i ejendommens skel mod nord og syd, som er beskyttet efter museumsloven. Projektet har ingen indflydelse herpå.

Vejen Kommune vurderer at byggeriet ikke får indflydelse på naboer, da det erstatter eksisterende byggeri, udføres i et plan og i en afstand af over 300 m til nærmeste nabo. 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 4,5 km syd for nærmeste Natura 2000-område nr. 238 Egtved Ådal (Habitatområde H238).

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 rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som græsmark 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 4. februar 2025, hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 4. marts 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)