



Arkitekt Carsten Bolding
Askovvej 19
6600 Vejen

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 04-06-2024
Sagsnr.: 24/4954

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 nyt enfamiliehus på 129 m² på Østerbygårdvej 1, Hovborg, matr.nr. 1u, Okslund By, Lindknud.

Huset opføres til erstatning for en eksisterende bolig på ejendommen der er nedrevet i 2023. Bygningen udføres i ét plan med ydervægge i røde teglsten og tagdækning af sort listetækket tagpap. En del af den oprindelige garage og udhus bibeholdes.

Tilladelsen gives på følgende betingelser

- Bygningen må ikke belyses. Evt. belysning af indkørsel, gårdsplads mv. må kun ske med nedadrettede lyskilder (eventuelt på lave stolper) og må ikke være til gene for omgivelserne eller landskabet.
- Der skal etableres et nyt privat spildevandsanlæg som modtager alt spildevand fra ejendommen, samt en godkendt vandforsyning.
- Eventuelle solfangere og solcelleanlæg skal placeres på bebyggelsen. Anlægget skal udføres med antirefleksbehandlede, sorte eller mørkegrå rammer og paneler samt indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

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

Vejen Kommune har den 4. juni 2024 på nærmere angivne betingelser givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16 til placering af bygningen indenfor åbneskyttelseslinje, afkastet af Holme Å.

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 til brug herfor oprettet særskilt ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljo.dk.

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen om byggetilladelse når

- ankefristen for denne landzonetilladelse og for dispensationen for åbneskyttelseslinjen er udløbet,
- fyldestgørende byggeansøgning er modtaget og
- der er ansøgt om og givet tilladelse til et nyt spildevandsanlæg.

Hvis denne landzonetilladelse og/eller dispensationen fra åbeskyttelseslinjen bliver påklaget, kan ansøgning om byggetilladelse dog først behandles, når/hvis det relevante klagenævn 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 16. marts 2024.

Ejendommen er beliggende i det åbne land ved Holme Å, ca. 2 km øst for Hovborg. Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Særlig værdifuldt landbrugsområde
- Områder hvor skovrejsning er uønsket
- Potentiel økologisk forbindelsesområde
- Bevaringsværdigt landskab

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

Ejendommens bygninger ligger desuden inden for åbeskyttelseslinje afkastet af Holme Å. Vejen Kommune har den 4. juni 2024 på nærmere angive vilkår givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16 til projektet.

Vejen Kommune har foretaget naboorientering efter planlovens §35 stk. 4. Der er ikke modtaget bemærkninger i denne forbindelse.

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 5 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 87 Nørrebæk ved Tvilho (Habitatområde H76).

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 birkemus, bæver, løgfrø, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, sydflagermus, ulv 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 rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område har indtil 2023 være bebygget. 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 6. juni 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **torsdag den 4. juli 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)