



Brian Lübker  
Gamstvej 26  
6600 Vejen

**TEKNIK & MILJØ**  
Byg & Ejendomsdata

**Dato:** 16-08-2024  
**Sagsnr.:** 24/11765

**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 30 m<sup>2</sup> annekst til brug for privat klinik (zoneterapi) i tilknytning til eksisterende enfamiliehus på ejendommen Gamstvej 26, 6600 Vejen, matr.nr. 14 0, Gamst by, Andst.

Bygningen placeres i haven foran huset op mod Gamstvej og op til ejendommens indkørsel, i en afstand af ca. 3 m fra vejskel til Gamstvej.

#### **Øvrige nødvendige tilladelser**

Byggeriet kræver byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR 2018).

Vejen Kommune vil behandle ansøgningen om byggetilladelse når ankefristen for denne tilladelse er udløbet. Hvis denne tilladelse bliver påklaget, kan ansøgning om byggetilladelse dog først behandles, når/hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen.

Det kræver ifølge §73 stk. 3 i lov om offentlige veje tilladelse fra vejmyndigheden at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal. Ansøgning skal i givet fald indsendes til vejmyndighed@vejen.dk (f.eks. hvis der udgraves til fundamenter indenfor 3 m fra vejskel).

#### **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 3. juli 2024.

Beboer af ejendommen driver i dag en enkeltmandsvirksomhed med zoneterapi uden ansatte fra et beboelsesrum i den eksisterende bolig på ejendommen.

Annekset opføres for denne aktivitet. Der er ikke planer om at ansætte personale i denne forbindelse, og annekset udføres – udover et toiletrum - uden velværdssrum.

Bygningen indrettes med toiletrum, indgang/venterum og behandlingsrum.

Ydervægge udføres som en træskeletkonstruktion med udvendig beklædning i fibercement. Tagkonstruktion udføres som bjælkespær med ensidig taghældning med tagdækning af tagpap.

Ejendommen er et parcelhus beliggende i det åbne land ca. 2 km øst for Vejen. Ejendommen er den midterste af 3 parcelhuse som er opført i perioden 1964-68.

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

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Bevaringsværdige landskaber (Gamst Søenge)

Projektet har mit sit omfang ingen indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer.

Der er foretaget naboorientering efter planlovens §35 stk. 4 af ejere og beboere over 18 år af de 2 omkringliggende parcelhuse. Der har ikke været reaktioner herpå.

### **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 2,3 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 91 Kongeå (Habitatområde H80).

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 sydflagermus, 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 rødlistepå eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som have. 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 20. august 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **tirsdag den 17. september 2024**.

Klage skal ske til Planklagenævnet via Klageportalen, som du kan finde på [kpo.naevneneshus.dk](http://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](http://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](mailto:dnvejen-sager@dn.dk))
- Danmarks Sportfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten, ([post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalgruppe Vejen, ([vejen@dof.dk](mailto:vejen@dof.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, ([natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk))
- Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdvej 2, 6650 Brørup, ([post@sonderskov.dk](mailto:post@sonderskov.dk))