

Kopi til offentliggørelse

LANDZONETILLADELSE

Struer kommune har den 8. februar 2023 modtaget ansøgning om landzonetilladelse på ejendommen matr.nr. 17e, Hellerød By, Søndbjerg, beliggende Tambogade 49, 7790 Thyholm.

Ansøgningen om landzonetilladelse omfatter etablering af nyt enfamiliehus på pågældende ejendom. Der er meddelt landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på ejendommen den 7. april 2022, nuværende ansøgningen består af et reduceret projekt hvor boligbebyggelsen er blevet mindre og garagen er udgået af projektet.

Struer Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af det ansøgte, terrænregulering samt anvendelsesændring på ejendommen efter planlovens § 35, stk. 1.

DATO: 19-04-2023

JOURNALNUMMER
01.03.03-P19-11-23

RÅDHUSET, PLAN OG MILJØ
ØSTERGADE 13
7600 STRUER

E: TEKNISK@STRUER.DK

SAGSBEHANDLER:
EVA POULSGAARD THRANE
T: 21151668



Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Det ansøgte skal opføres som angivet i ansøgningsmaterialet.
- Terrænændringerne på matr.nr. 17e, Hellerød By, Søndbjerg må ikke medføre genepåvirkninger for nabomatriklerne i forhold til overfladevand. Overfladevand er eksempelvis vand fra tage og befæstede arealer på ejendommen og vand, der naturligt strømmer til ejendommen fra oversvømmelse af omkringliggende arealer.

Du skal være opmærksom på, at du ikke må benytte tilladelsen, før klagefristen på 4 uger er udløbet.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk den 20. april 2023.

Tilladelsen udløber, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt,¹.

Baggrund

Ansøger har nedrevet de eksisterende bygninger på ejendommen og ansøger om at opføre et nyt enfamilieshus.

Der er den 15. august 2019 givet landzonetilladelse til et lignende byggeri på ejendommen. Denne afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, der den 23. marts 2021 stadfæstede Struer Kommunes afgørelser.

Byggetilladelsen til projektet blev ligeledes påklaget og klagenævnet hjemsendte denne til fornyet behandling. På baggrund af denne afgørelse om byggetilladelsen blev det oprindelige projekt justeret. Det justerede projekt modtog landzonetilladelse den 7. april 2022.

Den 8. februar 2023 modtager Struer Kommune ansøgning om landzonetilladelse til et justeret projekt, hvor boligbebyggelsen er blevet mindre og garagen er udgået af projektet.

Der er, som ved de tidligere ansøgte projekter, søgt om klimasikring af ejendommen. Klimatilpasningen sker ved at hæve terrænet. Dette sker jf. Struer Kommunes retningslinjer for klimasikring af nyt byggeri med kystnær placering.

Der er i den forbindelse ansøgt om en støttemur mod naboen nord for Tambogade 49, 7790 Thyholm. Mod syd ønskes der opført en jordvold.

Projektet, hvortil der blev meddelt landzonetilladelse i april 2022, har været forelagt Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget i Struer Kommune den 6. april 2022. Der var ingen bemærkninger til ansøgningen. I forhold til tidligere landzonetilladelse er det ansøgte projekt ikke ændret for så vidt angår terrænregulering.

Orientering

Der er forud for denne afgørelse ikke foretaget høring af naboer jf. planlovens § 35, stk. 5, da kommunen har vurderet, at afgørelsen er af underordnet betydning. Sammenlignet med den gældende landzonetilladelse meddelt den 7. april 2022, er den ansøgte bebyggelse reduceret i omfang mens den ansøgte terrænregulering ikke er ændret. Struer Kommune vurderer på den baggrund, at afgørelsen er af underordnet betydning for naboer.

¹ Lov om planlægning § 56 stk. 2.

Forud for landzonetilladelsen meddelt den 7. april 2022, blev der foretaget høring af naboer og parter i sagen jf. planlovens § 35, stk. 4. Kommunen modtog 1 bemærkning til sagen, som blev behandlet i forbindelse med afgørelsen.

Begrundelse

Planloven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

Grundet kystbeskyttelse er det af Struer Kommunes Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget besluttet den 6. juni 2019, at der kan meddeles landzonetilladelse til terrænregulering op til kote 2,28 DVR90. Dette er blevet bekræftet igen på udvalgsmødet den 6. april 2022.

I vurderingen om anvendelsesændring har Struer Kommune lagt vægt på, at ejendommen er beliggende inden for rammeområde 12 L 3, som fastlægger bestemmelser for anvendelse til blandt andet boligformål. Dertil er ejendommen placeret i område bestående af både fritidshuse og helårsbeboelse.

For nybyggeri fastlægger rammeområdet samtidig bestemmelser om, at nybyggeri skal opføres på en harmonisk måde og under hensyntagen til landsbyens eksisterende karakter samt at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter og med et maksimum etageantal på 2 etager.

Det er Struer Kommunes vurdering, at det ansøgte lever op til rammebestemmelserne på baggrund af etageantal, bygningshøjde samt at det fremstår på harmonisk vis med det resterende rammeområde.

Det ansøgte er omfattet af udpegninger for henholdsvis Bevaringsværdige landskaber, klimatilpasning, geologisk interesseområde, kystnærhedszone, større sammenhængende landskaber, særlige udsigter og værdifuldt kulturmiljø.

Det ansøgte er placeret i et område, der er vurderet som værende i høj risiko for oversvømmelse og/eller erosion af kystlinjen. Der er fastsat en gulvkote på byggeriet, der skal afbøde de klimamæssige påvirkninger, samt er der planlagt en generel terrænhævning, der skal virke til at afbøde klimapåvirkningerne.

Det vurderes at tilladelsen ikke er i strid med udpegningen for kystnærhedszone, da byggeriet påvirker de områder, som retningslinjerne

skal varetage, i meget begrænset omfang og samtidig vurderes at være af underordnet national interesse. Vurderingen er blandt andet lavet på baggrund af det ansøgte omfang og placering.

Det vurderes at de landskabelige udpegninger ikke vil blive væsentlig påvirket. På baggrund af beliggenheden og omfanget af det ansøgte vil der ikke ske en forringelse af de landskabelige interesser. Det vurderes desuden, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på de særlige udsigter. Vurderingen bygger blandt andet på at det ansøgte erstatter et eksisterende byggeri, samt at placeringen af det ansøgte vil virke som en naturlig udfyldelse af husrækken langs vejen.

De geologiske interesser i området relaterer sig til kystlandskabet omkring Kås Bredning og Skibsted Fjord, og indenfor udpegningsområdet skal landskabsprofiler og landskabsformer, som afspejler de geologiske processer, bevares og beskyttes. Det er Struer Kommunes vurdering, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på de geologiske interesser i området. Dette vurderes på baggrund af projektets omfang og beliggenhed.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke det konkrete kulturmiljø ved Tambohuse væsentligt. På baggrund af beliggenheden og omfanget af det ansøgte vil der ikke ske en forringelse af de kulturhistoriske interesser. Det vurderes desuden, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, der knytter sig til det udpegede kulturmiljø.

Der er ca. 25 m til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) og ca. 25 m til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det er Struer Kommunes vurdering, at ansøgte projekt ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder herunder vil være til hindre for at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes. Vurderingen er truffet på baggrund af det ansøgte omfang og placering.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligtiger til en streng beskyttelse af en række dyre- og plantearter listet på direktivets bilag IV jf. habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1 og nr. 2. Denne beskyttelse skal sikre, at arterne bl.a. ikke jages og indsamles samt, at arternes raste- og ynglesteder ikke beskadiges eller ødelægges.

Vurderingen af, om arternes yngle- og leveområde ødelægges, skal ses ud fra en bredere økologisk forståelse (vedvarende økologisk funktionalitet), således kan der for et lokalområde være flere yngle- og rasteområder, og et projekt kan derfor gennemføres så længe den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområdet opretholdes på mindst samme niveau.

Følgende arter kan tænkes at forekomme i Struer kommune:

- Spidssnudet frø
- Stor vandsalamander
- Strandtudse
- Odder
- Birkemus
- Markfirben
- Ulv
- Bæver
- Flagermus (Vand-, dam-, syd-, brandts-, dværg-, trolde-, skimmel-, langøret- og brunflagermus)

Det vurderes ikke at projektet vil medføre en negativ påvirkning på eventuelle bilag IV-arter i området.

En tilladelse vurderes ikke at være i strid med de konkrete hensyn til blandt andet natur, landskab og kulturhistorie samt omkringboende, som skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser og herunder de hensyn, der skal varetages efter planlovens kystzonebestemmelser.

Det er Struer Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Byggetilladelse

Du skal være opmærksom på, at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet, og kommunen har meddelt tilladelse efter bygge-loven.

Derudover gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med sagsbe-handlingen af denne tilladelse kun er set på byggeriets placering og størrelse og ikke på, om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Klagevejledning er vedlagt som bilag

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: dnstruer-sager@dn.dk

DOF's lokalgruppe - e-mail: struer@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: natur@dof.dk

Med venlig hilsen

Eva Poulsgaard Thrane

BILAG TIL AFGØRELSE - Tambogade 49 - Landzonetilladelse til enfamilieshus, j.nr. 01.03.03-P19-11-23**KLAGE- OG SØGSMÅLSVEJLEDNING - PLANLOVEN**

Denne afgørelse er meddelt efter planloven. Ifølge planlovens kapitel 14 har du mulighed for at klage over retslige spørgsmål til Planklagenævnet.

Følgende har mulighed for at klage over afgørelsen:

- erhvervsministeren
- ansøger og ejer
- landsdækkende foreninger og organisationer
- alle, som har en retlig interesse i sagens udfald

Som ansøger får man besked, hvis andre klager over afgørelsen.

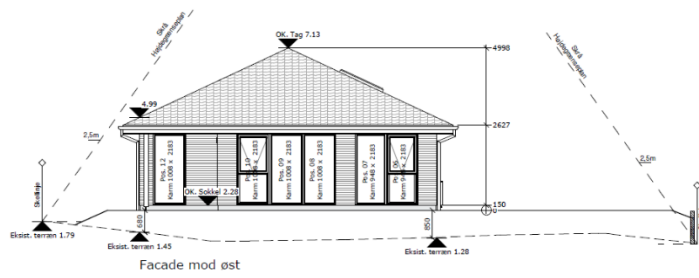
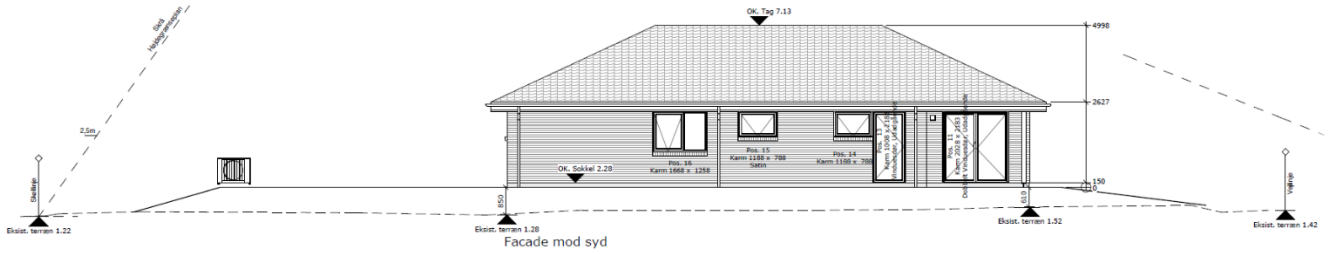
En klage skal sendes til Planklagenævnet via klageportalen sammen med eventuelle bemærkninger samt juridiske eller administrative dokumenter. Du kan tilgå klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Du kan finde yderligere vejledning om pris, sagsbehandlingstid mv. på Planklagenævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Klagen skal være modtaget senest torsdag den 18. maj 2023 kl. 23:59. En klage over afgørelsen har opsættende virkning.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Tegn.nr.:
3



Tegn.nr.:
3.1

