

Dato:
4. november 2024

Journalnummer:
01.03.03-P19-56-24,

Afdeling:
Plan

Side 1 af 6

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med et areal på 153 ² samt en tilbygget, integreret garage på 60 m² på ejendommen matr.nr. 1di Den Vestlige Del, Resen beliggende Dalgårdsvej 80, 7600 Struer. Det samlede bruttoetageareal af den ansøgte bebyggelse er 213 m².

Der meddeles hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår

- Etableringen af bebyggelsen skal følge det ansøgte som beskrevet i ansøgningsmaterialet dateret 16. september 2024.

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

Din tilladelse udløber, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år efter, at den er blevet meddelt. Se planloven §56, stk. 2.

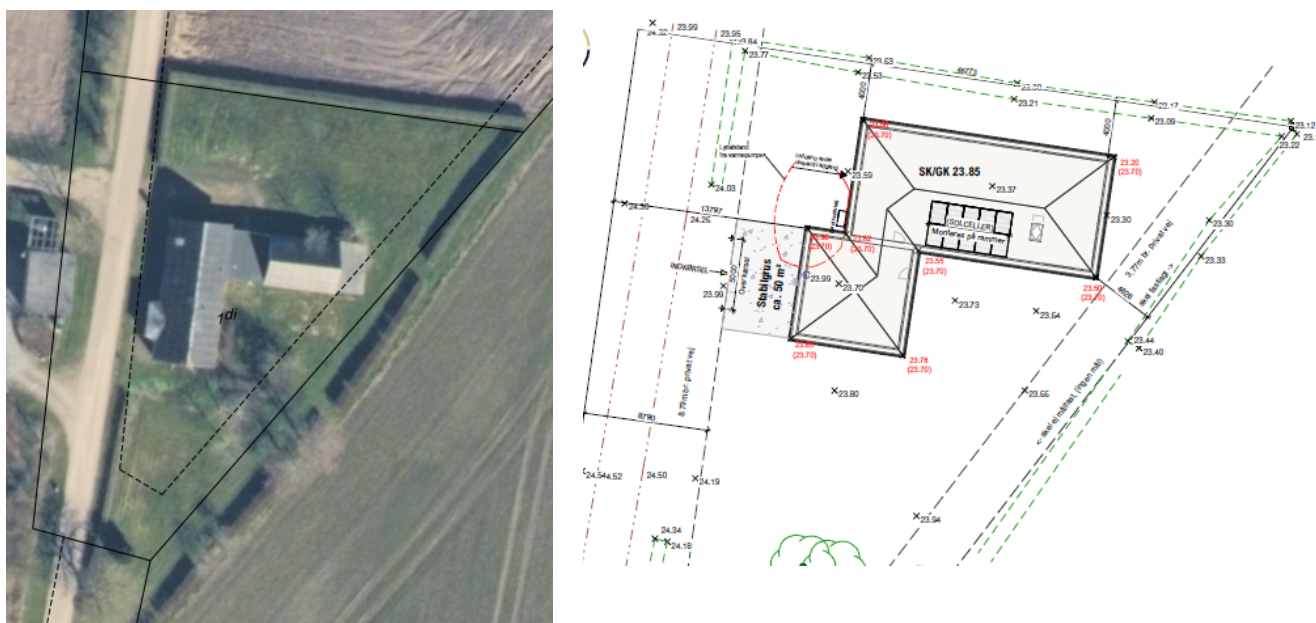
Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk den 4. november 2024. Fristen for at klage er den 2. december 2024.

Bemærk at dette ikke er en byggetilladelse, og at denne skal søges særskilt. Du kan læse om byggetilladelser på Struer Kommunes hjemmeside www.struer.dk. Idet der er ansøgt om byggetilladelse vil denne først blive behandlet efter klagefristens udløb den 2. december 2024.

Baggrunden for din ansøgning

Den 10. september 2024 modtog vi din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af et nyt enfamiliehus med tilhørende integreret garage på ovenstående ejendom. I forbindelse med realiseringen nedrives den eksisterende bebyggelse på ejendommen som består af en bolig med tilhørende udhus og carport.

Den nye bebyggelse opføres på samme sted som den bebyggelse der nedrives. Den nye bebyggelse opføres med facader mursten og med betontagsten på taget.



Figur 1: Til venstre er luftfoto af eksisterende forhold og til højre er situationsplan fra ansøgning.



Figur 2: Uddrag fra ansøgningsmateriale – facader set fra nord.

Nabohøring

Forud for denne afgørelse har vi ikke foretaget høring af naboer jf. planlovens § 35, stk. 5, da vi har vurderet, at afgørelsen er af underordnet betydning, da garagen ved sin placering og udformning ikke ligger nærmere naboer end den sædvanlige byggeret på grunden, og idet byggeriet ikke vurderes at påvirke naboer væsentligt.

På den baggrund vurderer vi, at afgørelsen er af underordnet betydning for naboer.

Hvorfor får du landzonetilladelse?

Vi vurderer, at vi kan meddele landzonetilladelse til det ansøgte, da der ikke er væsentlige interesser, som taler imod dette. Vi har i vurderingen lagt vægt på byggeriets placering, udformning, omfang og beliggenhed. Derudover vurderer vi, at det ønskede projekt ikke vil forårsage væsentlig påvirkning af de herefter følgende, øvrige udpegninger, som området er omfattet af:

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er placeret i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. De særligt værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene, hvor de jordbrugsmæssige interesser skal varetages.

Idet der er tale om en udskiftning af eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse på samme placering, og den nye bebyggelse ved sit omfang og placering ikke er en væsentlig ændring af de eksisterende forhold vurderes der ikke at ske påvirkning af det særligt værdifulde landbrugsområde.

Skovrejsning

Ejendommen er beliggende i områder udpeget til skovrejsning. Det vurderes, at det ansøgte ikke er en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, og at det ikke vil være i strid med retningslinjen om skovrejsning at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Kystnærhedszonen

Projektområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor formålet er at bevare den åbne og ubebyggede kyststrækning. Inden for kystnærhedszonen skal områderne søges friholdt for yderligere bebyggelse, anlæg og byudvikling, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der er kun mulighed for nyetablering, hvis der forelægger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Vi vurderer, grundet garagens størrelse, udformning og placering at den ikke vil indgå i visuel samspil med kysten eller være i konflikt med de kystnære interesser.

Natur

Natura 2000

Der er ca. 2 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område N28 Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø). På grund af afstanden til området og det ansøgte udformning, placering og anvendelse vurderer vi, at det ansøgte projekt ikke vil have væsentlige, negative påvirkninger på Natura 2000 området. Vi vurderer samtidigt, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke adgangsveje til Natura 2000-området.

Naturbeskyttelseslovens §3

Der er ca. 290 m til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke adgangsveje til §3-naturområdet. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil forårsage nogen ændring i tilstanden af §3-naturområdet.

Vi vurderer samlet set, at ansøgte projekt ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af nationale eller internationale naturbeskyttelsesområder og herunder vil være til hinder for, at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes.

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-, troid-, skimmel-, langøret- og brunflagermus)

Struer Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter på det ansøgte areal. Det vurderes, at det ansøgte, ikke vil have en negativ påvirkning af velegnede leve-, raste-, yngle-, eller fourageringsområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Konklusion

Vi vurderer, at en tilladelse ikke vil 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.

Vores samlede vurdering er, at vi kan meddele landzonetilladelse til det det ansøgte.

Du skal være opmærksom på, at du ikke må benytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og Struer Kommune har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Derudover gør vi opmærksom på, at vi i forbindelse med sagsbehandlingen af denne landzonetilladelse kun har set på byggeriets placering og størrelse og ikke på, om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Er du utilfreds med vores afgørelse?

Vi har vedlagt klage- og søgsmålsvejledning som bilag.

Eller har du spørgsmål?

Jeg kan kontaktes på mail karstentj@struer.dk eller tlf.: 40640748.

Med venlig hilsen

Karsten T. Jørgensen
Konsulent

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejere af Dalgårdsvej 80, 7600 Struer
- Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: struer@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: helle.lyng@sarpsborgvej.dk
- DOF's lokalgruppe - e-mail: struer@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: natur@dof.dk

KLAGE- OG SØGSMÅLSVEJLEDNING - PLANLOVEN

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Struer Kommune via klageportalen.

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

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves, hvis Struer Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Struer Kommune. Hvis Struer Kommune fastholder afgørelsen, sender Struer Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. [Se betingelserne for at blive fritaget her.](#)

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

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter offentliggørelsen den 4. november 2024. Klagen skal være modtaget senest den 2. december 2024.

En klage over afgørelsen har som udgangspunkt opsættende virkning.

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