

Dato:
16. december 2024

Journalnummer:
01.03.03-P19-61-24,

Afdeling:
Plan

Side 1 af 5

Landzonetilladelse til opdeling af bolig til 2 boligenheder

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opdeling af bolig til 2 boligenheder på ejendommen matr.nr. 7B, ØSTERBY, ASP beliggende Lindevej 42, 7600 Struer.

Vi giver dig landzonetilladelse til det ansøgte.

Vi har truffet afgørelsen om landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1.

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

Vi meddeler landzonetilladelsen på følgende vilkår

- Opdelingen af din bolig skal ske som beskrevet i dit ansøgningsmateriale, modtaget af Struer kommune 6. november 2024.
- At boligerne hver især ikke efterfølgende kan udvides med op til 500 m² uden landzonetilladelse

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 16. december 2024. Fristen for at klage er den 13. januar 2025.

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.

Baggrunden for din ansøgning

Den 6. november 2024 modtog vi din ansøgning om landzonetilladelse til opdeling af en eksisterende bolig på 263 m² til to boligenheder på henholdsvis 223 m² og 40 m².



Figur 1: Den ansøgte nye boligenhed er markeret med rød farve.

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 der ikke sker nævneværdige fysiske forandringer.

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 opdeling af bolig til 2 boligenheder da der ikke er væsentlige interesser, som taler imod dette. Vi har i vurderingen lagt vægt på at der ikke sker væsentlige ændringer af de eksisterende forhold. Derudover vurderer vi, at det ønskede projekt ikke vil forårsage væsentlig påvirkning af de herefter følgende, øvrige udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Den ansøgte ejendom er i sin helhed beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Indenfor denne udpegning skal de jordbrugsmæssige interesser varetages. Store dele af projektområdet er ikke omfattet af landbrugspligt, og vi vurderer dermed, at etableringen af projektet ikke er til hinder for, at de jordbrugsmæssige interesser varetages indenfor udpegningen.

Natur

Natura 2000

Der er ca. 6.5 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (H224 - Flynder Å og heder i Klosterhede Plantage). Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil have væsentlige, negative påvirkninger på miljøet (støj, lugt, luft- og jordforurening m.fl). Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke adgangsveje til Natura 2000-området. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil forårsage nogen ændring i tilstanden af Natura 2000-området.

Naturbeskyttelseslovens §3

Der er ca. 200 m til nærmeste naturområde (moseareal mod vest) beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke adgangsveje til §3-naturområdet.

Vi vurderer, 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 ansøgte.

Du skal huske at søge byggetilladelse.

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. Eventuelle krav til håndtering af spildevand og overfladevand vil håndteres i forbindelse med behandling af byggetilladelse.

Hvis du vil klage

Du kan klage over afgørelsen. Se mere i den vedlagte klage- og søgsmålsvejledning.

Har du spørgsmål?

Du er velkommen til at kontakte mig på mail marcusv@struer.dk eller tlf. 81400127.

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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
- Seelan Marku – e-mail: seelan@live.dk

Med venlig hilsen

Marcus Væver
Konsulent

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 16. december 2024. Klagen skal være modtaget senest den 13. januar 2025.

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.