

TIL ANNONCERING

Dato:
28. januar 2025

Journalnummer:
01.03.03-P19-64-24,

Afdeling:
Planafdelingen

Side 1 af 7

Lucernemarken 24 - Landzonetilladelse til udnyttelse af tagetagen til beboelse

Du får landzonetilladelse til det ansøgte

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til udnyttelse af tagetagen til beboelse.

På matrikel 4L, DEN ØSTLIGE DEL, RESEN beliggende Lucernemarken 24, 7600 Struer. Vi giver dig landzonetilladelse til det ansøgte.

Udnyttelsen kræver en landzonetilladelse, da det samlede boligareal vil overstige 500 m² og dermed overskrider grænsen for, hvor meget en bolig kan udvides uden landzonetilladelse i henhold til Planloven, jævnfør Planloven § 36, stk. 1, nr. 10.

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 28. januar 2025. Fristen for at klage er den 25. februar 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 10. januar 2025 modtog vi jeres ansøgning om landzonetilladelse til udnyttelse af tagetagen på jeres stuehus.



Figur 1 – Stuehus er markeret med rød. Det er her tagetagen skal udnyttes.

Ovenfor ses et oversigtsfoto af ejendommen. Den røde farve indikerer det eksisterende stuehus, og det er her tagetagen ønskes inddraget til boligareal. Inddragelsen vil medføre at huset bliver 591 m².

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. Ejendommen ligger isoleret med 180 meter til nærmeste nabo og har en privat indkørsel på 150 meter. Udnyttelsen af tagetagen vil ikke medføre væsentlige ændringer i ejendommens ydre fremtoning og vil derfor ikke være synlig eller påvirke naboerne. På denne baggrund vurderes afgørelsen at være af underordnet betydning for naboer.

Hvorfor får du landzonetilladelse?

Struer Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til udnyttelse af tagetagen i det eksisterende stuehus, da projektet opfylder de relevante kriterier i Planloven, herunder hensynet til landskab, eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

Begrundelse:

1. Projektets omfang:

Udnyttelsen af tagetagen medfører ikke en forøgelse af ejendommens samlede boligmasse. Det vil derimod medføre at det samlede boligareal bliver over den gældende grænse på 500 m², hvorfor det kræver en landzonetilladelse, jvf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

2. Landskab og bygningens ydre fremtoning:

Projektet indebærer ingen væsentlige ændringer af bygningens ydre udseende, og det vurderes derfor, at udnyttelsen ikke påvirker områdets landskabelige eller visuelle værdier.

3. Områdets karakter:

Tagetagen udnyttes som en naturlig del af boligen og ændrer ikke ejendommens anvendelse som helårsbolig. Projektet vurderes at være i tråd med ejendommens eksisterende karakter og omgivelser.

4. Afgrænsning til øvrige interesser:

Projektet påvirker ikke beskyttelseshensyn som natur- og miljøinteresser eller landskabelige værdier, da byggeriet alene sker inden for den eksisterende bygningsramme.

Lokalplan – bevaringsværdig bygning

Stuehuset er omfattet af en bevarende lokalplan, jf. Bygningsfredningsloven § 17. Det ansøgte projekt omhandler en bygning, der er klassificeret som bevaringsværdig bygning på niveau 4 i henhold til kulturarvsbeskyttelseslovgivningen. Bygninger på niveau 4 er anerkendt for deres kulturhistoriske værdi, men de er ikke omfattet af de strengeste restriktioner, som gælder for bygninger på niveau 1-3. Derfor kan renovering og ændringer af bygningen finde sted, forudsat at de ikke skader bygningens karakter og kulturhistoriske værdi.

Som led landzonetilladelsen følger der en vejledning, der beskriver de nødvendige forholdsregler og retningslinjer for at sikre, at bygningens værdifulde træk bevares. Dette omfatter blandt andet brug af passende materialer og teknikker, der harmonerer med bygningens oprindelige konstruktion og udseende. Det skal tilstræbes, at renoveringen ikke ændrer bygningens visuelle og historiske sammenhæng, og at eventuelle forbedringer ikke forringer bygningens bevaringsværdi.

Klimatilpasning og oversvømmelse

Projektet ligger i et område med laveste risiko for oversvømmelse og erosion. Vi vurderer derfor ikke, at projektet påvirkes væsentligt af fremtidige klimaændringer, og der stilles ikke krav om yderligere klimatilpasning.

Drikkevandsinteresser og indvindingsopland

Ejendommen ligger uden for OSD og indvindingsoplande, og projektet vurderes ikke at udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen. Da projektet alene indebærer udnyttelse af eksisterende rum, medfører det ikke en øget belastning af drikkevandsinteresserne.

Kystnærhedszonen

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, men 1,2 km fra kysten. Da projektet ikke ændrer ejendommens ydre fremtoning eller påvirker det åbne kystlandskab, vurderes det ikke at stride mod formålet med kystnærhedszonen.

Natur

Afstanden til nærmeste beskyttede naturområder og Natura2000-områder gør, at projektet ikke vurderes at påvirke disse værdier. Der er ingen fysisk påvirkning af nærliggende naturarealer, da projektet udelukkende vedrører en udnyttelse af den eksisterende bygnings tagetage. Den øgede anvendelse af tagetagen indebærer ikke ændringer i det omgivende landskab eller naturens tilstand, og det vurderes, at projektet ikke vil have nogen indvirkning på biodiversitet, beskyttede arter eller habitatbeskyttelse i området. Samtidig er der minimal risiko for forstyrrelser af beskyttede levesteder eller økologiske forbindelser, da arbejdet er begrænset til bygningens indre.

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)

Projektområdet er beliggende i et område, hvor der ikke er observeret bilag IV-arter i nærheden, og der er ingen kendte yngle- eller rasteområder inden for en relevant afstand. Den nærmeste registrerede bilag IV-art er beliggende 1,4 km fra projektområdet, og den fysiske afstand samt projektets begrænsede karakter gør det usandsynligt, at det vil forstyrre eller skade eventuelle habitater. Projektområdet vurderes desuden ikke at indeholde væsentlige økologiske forbindelser, der understøtter populationer af bilag IV-arter i lokalområdet. Derfor konkluderes det, at projektet ikke vil forringe den økologiske funktionalitet af potentielle yngle- eller rasteområder og dermed ikke strider imod Habitatdirektivets krav om beskyttelse af bilag IV-arter.

Konklusion

Vi vurderer, at udnyttelse af tagetagen i det eksisterende stuehus er i overensstemmelse med hensynene til landskab, natur og kulturhistorie, som skal varetages efter Planlovens bestemmelser. På denne baggrund meddeler Struer Kommune hermed landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

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 byggeoven.

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 byggeoven.

Lovgrundlag

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

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

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 majatj@struer.dk eller tlf. 00.

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

Med venlig hilsen

Maja Thuren Jørgensen
Planlægger

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 28. januar 2025. Klagen skal være modtaget senest den 25. februar 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.