



Afsender: Lemvig Kommune,
Rådhusgade 2, 7620 Lemvig

LE34 Lemvig
Industrivej 53
7620 Lemvig



Dato 19-02-2024
A01-3 Plan & Projekt
Industrivej 30
7620 Lemvig
Telefon: 9663 1200
www.lemvig.dk

Sagsnummer: 01.03.03P19-2-24
Ref.: ATMA
Dir. tlf.: 9663 1417

Landzonetilladelse

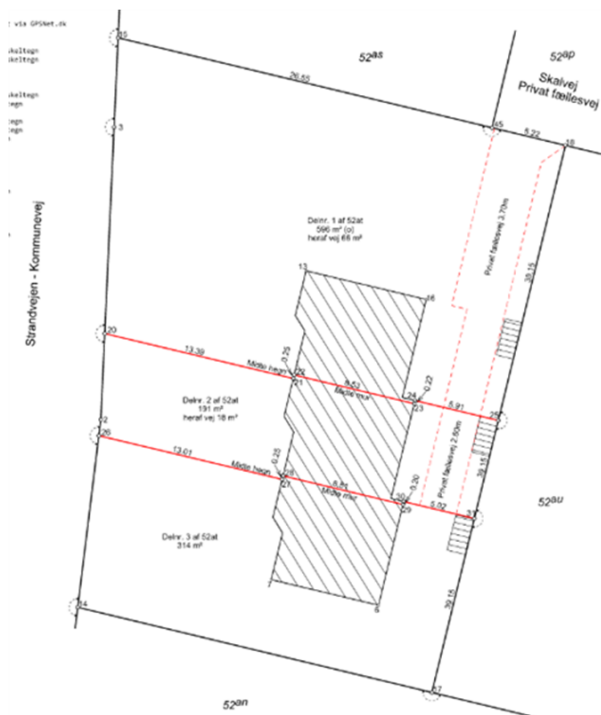
Lemvig Kommune har modtaget en ansøgning fra dig på vegne af ejer om tilladelse til at udstykke i alt tre ejendomme fra ejendommen matr.nr. 52at Den sydlige Del, Harboøre - Skالvej 4A, 4B og 4C, 7673 Harboøre.

På ejendommen er der opført et kæde-/rækkehus med tre separate boligenheder i forlængelse af hinanden. Hver boligenhed ønskes udstykket sammen med et tilhørende udendørs opholdsareal som beskrevet nedenfor:

Delnr. 1: ejendommen vil få et areal på 596 m², hvoraf vej udgør 66 m²
(Skالvej 4A)

Delnr. 2: ejendommen vil få et areal på 191 m², hvoraf vej udgør 18 m²
(Skالvej 4B)

Delnr. 3: ejendommen vil få et areal på 314 m², hvoraf vej udgør 0 m²
(Skالvej 4C)



Kopi måleblad, der viser de nye ejendomsgrænser mellem de tre ejendomme (vist med rød linje) og udlæg af 2,6-3,7 meter bred privat fællesvej over to af ejendommene (vist med rød stipleet linje)



Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 36 for Vrist Landsby. Lokalplanen vedrører arealer i landzonen og giver bonusvirkning til lokalplanens realisering. Det vil sige, at den implicit giver landzonetilladelse til de forhold lokalplanen beskriver. Eventuelle fravigelser fra lokalplanen kan kræve en landzonetilladelse, hvis forholdet er omfattet af landzonebestemmelserne.

Ifølge lokalplanens § 4.2 skal udstykning inden for delområde B, hvor ejendommen er beliggende, ske i overensstemmelse med udstykningsplanen i lokalplanen. Udstykningsplanen viser at grunde skal have en størrelse på ca. 1.100 m² inden for delområde B. Med ansøgningen er der ansøgt om tilladelse til at de tre ejendomme kan få et areal på henholdsvis 596 m² (hvoraf vej udgør 66 m²), 191 m² (hvoraf vej udgør 18 m²) og 314 m² (hvoraf vej udgør 0 m²).

Bebyggelsesprocenten for ejendommen er ifølge BBR angivet til 25%. Ved udstykningen af de tre boligheder til selvstændige ejendomme vil bebyggelsesprocenten for den midterste ejendom stige til 48 %. De to øvrige ejendomme vil få en bebyggelsesprocent på henholdsvis 15 % og 29 %. Ifølge lokalplanens § 7.1 må bebyggelsesprocenten for boliger ikke overstige 25 %.

Ifølge Planlovens landzonebestemmelser må der i landzonen ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen uden en tilladelse. Da lokalplanen er en landzone-lokalplan, der kun giver bonusvirkning (dvs. implicit giver landzonetilladelse) til de forhold lokalplanen beskriver vil eventuelle fravigelser fra lokalplanen kræve landzonetilladelse. Det ansøgte kræver derfor foruden dispensation fra lokalplan 36 for Vrist landsby også landzonetilladelse som meddeles samtidig med nærværende tilladelse.



Afgørelse og begrundelse

Lemvig Kommune meddeler herved tilladelse efter Planlovens §35 til at udstykke i alt tre ejendomme som beskrevet fra ejendommen matr.nr. 52at Den sydlige Del, Harboøre - Skالvej 4A, 4B og 4C, 7673 Harboøre.

Tilladelsen er begrundet med, at der er opført tre sammenhængende boligenheder på ejendommen i dag. En udstykning af boligenhederne samt tilhørende udendørs opholdsarealer til tre selvstændige ejendomme vurderes ikke at ville forringe de landskabelige værdier i området. Endelig er der lagt til grund, at høringssvarene ikke er negative overfor udstykningen.

Ifølge Spildevandsplanen skal tag- og overfladevand nedsives på egen grund. Det betyder, at hvor nedsivningen i dag foregår på fællesarealet, vil den fremover skulle foregå på hver selvstændig ejendom. Da befæstelsesgraden af ejendommen allerede overstiger det tilladte efter Spildevandsplanen og forholdene for at holde regnvand på egen grund bliver besværliggjort med udstykningen, vil der blive stillet vilkår med forbud mod at etablere yderligere befæstelse på ejendommene, der vil kunne være med til at forværre situationen.

Dispensationen meddeles på vilkår af:

- At der ikke etableres yderligere fast befæstelse på ejendommene.

Lemvig Kommune sørger for at vilkåret tinglyses på ejendommen, mens omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. Planlovens § 55.

Til orientering forudsætter det ansøgte også dispensation fra lokalplan 36 for Vrist landsby som meddeles samtidig med nærværende tilladelse.



Til venstre: Luftfoto fra 2023, der viser de befæstede arealer.

Nederst: Foto fra 2022, der viser befæstelsen i gadeniveau.



Sagens betydning i forhold til Natura 2000 og Bilag IV-arter

Lemvig Kommune har foretaget en vurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder, samt visse beskyttede arter og deres levesteder, i henhold til ”bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter”. Dette omfattet af en forudgående vurdering af, hvorvidt aktiviteterne forbundet med opsætning af solceller kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt (EF-habitat områder, EF-fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder) og en vurdering af projektets potentielle indflydelse på udpegningsgrundlaget (naturtyper samt arter) for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Området hvor udstykningen sker ligger 3 km fra nærmeste Natura 2000 område, Nr. 28, Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø.

Natura 2000-område nr. 28 består af Habitatområde, Ramsarområde og Fuglebeskyttelsesområde. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er en række naturtyper og arter. For fuglebeskyttelsesområderne er der en række yngle- og trækfugle på udpegningsgrundlaget.

Udstykningen er en administrativ ændring og der foretages ikke andre ændringer, der kan påvirke Natura 2000 området.

Habitatdirektivets bilag IV arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted på eller ved ejendommene, men da der er tale om en administrativ ændring, vurderes det, at der ikke er aktiviteter forbundet med udstykningen, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på samme bilag.

På den baggrund vil der ikke blive behov for at udarbejde en egentlig væsentlighedsvurdering af projektet.



Naboorientering

Det ansøgte har været sendt i nabohøring i perioden 24. januar til 7. februar 2024 sammen med ansøgning om dispensation fra Lokalplan 36. Lemvig Kommune modtog tre høringssvar til det ansøgte. Fælles for høringssvarene er, at de ikke er negative overfor udstykningen af boligenhederne, men gør i et enkelt tilfælde opmærksom på at ændringen giver anledning til en ændring af det fremtidige bidrag til vedligeholdelse af den private fællesvej. Fordelingen af bidrag til vejvedligeholdelse er et privatretligt anliggende og er derfor irrelevant for Lemvig Kommunes afgørelse. Lemvig Vand gør opmærksom på, at gældende tinglyste servitutter vedrørende spildevandsledninger og pumpestation skal respekteres. Landinspektøren oplyser at servitутten vil blive fordelt på alle tre grunde i forbindelse med udstykningen. Derudover gør Lemvig Vand opmærksom på, at der fortsat skal ske nedsivning på egen grund.

Orientering

Landzonetilladelse bliver offentliggjort på Lemvig Kommunes hjemmeside **den 20. februar 2024** og som supplement i Lokalavisen tirsdag den 27. februar 2024. Derefter har muligt interesserede parter en frist på fire uger, hvor der kan klages over afgørelsen. Lemvig Kommune vil give besked, hvis kommunen modtager en klage.

Projektet må ikke påbegyndes før klagefristen på fire uger er udløbet, og herefter har søgt og fået de nødvendige tilladelser (f.eks. byggetilladelse) hos Lemvig Kommune.

Tilladelsen gælder i 5 år, fra modtagelse af dette brev jf. § 56 stk. 2 i Lov om planlægning.

Har du spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig på mail Anja.Trans.Mauritsen@lemvig.dk eller telefon 9663 1417.

Venlig hilsen

Anja Trans Mauritsen
Planlægger, Landinspektør

Danmarks Naturfredningsforening. Lemvig
Danmarks Naturfredningsforening,
Friluftsrådet
Dansk Ornitologisk Forening, Lokalfdeling
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen
Dansk Kano og Kajak Forbund
Danmarks Jægerforbund
Ejerne af Skolvej 8C
Ejerne af Skolvej 6A
Lemvig Vand, Mette Vest Vilsbøl

DNlemvig-sager@dn.dk
dn@dn.dk
lokalraad@friluftsradet.dk
lemvig@dof.dk
natur@dof.dk
jyllandskredsen@botaniskforening.dk
miljo@kano-kajak.dk
sager@jaegerne.dk

mevi@lvs-as.dk



Klagevejledning efter Planloven

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Afgørelsen kan påklages til fuld prøvelse. Fuld prøvelse betyder, at klagenævnet dels vurderer, om kommunen har anvendt de rigtige regler, dels om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Klagen indsendes via Klageportalen, som man tilgår fra Nævnene's Hus' hjemmeside www.naevne-neshus.dk. Klageadgangen kræver login med MitID/NemID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Lemvig Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lemvig Kommune i Klageportalen. I forbindelse med indsendelse af klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Klagen skal være indgivet **inden fire uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1 har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at anvende Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Lemvig Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusgade 2, 7620 Lemvig eller på e-mail til teknik@lemvig.dk. Lemvig Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Generelt

Hvis man vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.