



Afsender: Lemvig Kommune,
Rådhusgade 2, 7620 Lemvig

Dato 03-12-2024
Bygge og Erhvervsservice
Rådhusgade 2
7620 Lemvig
Telefon: 9663 1200
www.lemvig.dk



Sagsnummer: 01.03.03P19-1113-24
Ref.: CLMO
Dir. tlf.: 9663 1147

Landzonetilladelse

Med hjemmel i § 35 i Lov om planlægning giver Lemvig Kommune herved tilladelse til opførelse af bolig inkl. udestue på 446 m², garage på 88 m² samt udhus på 31 m² på Kabbelvej 39, 7620 Lemvig.

I har oplyst, at opførelsen omfatter en bolig med et tilhørende orangeri på sammenlagt 446 m². Opførelse af en garage på 88 m² og et udhus på 31 m².

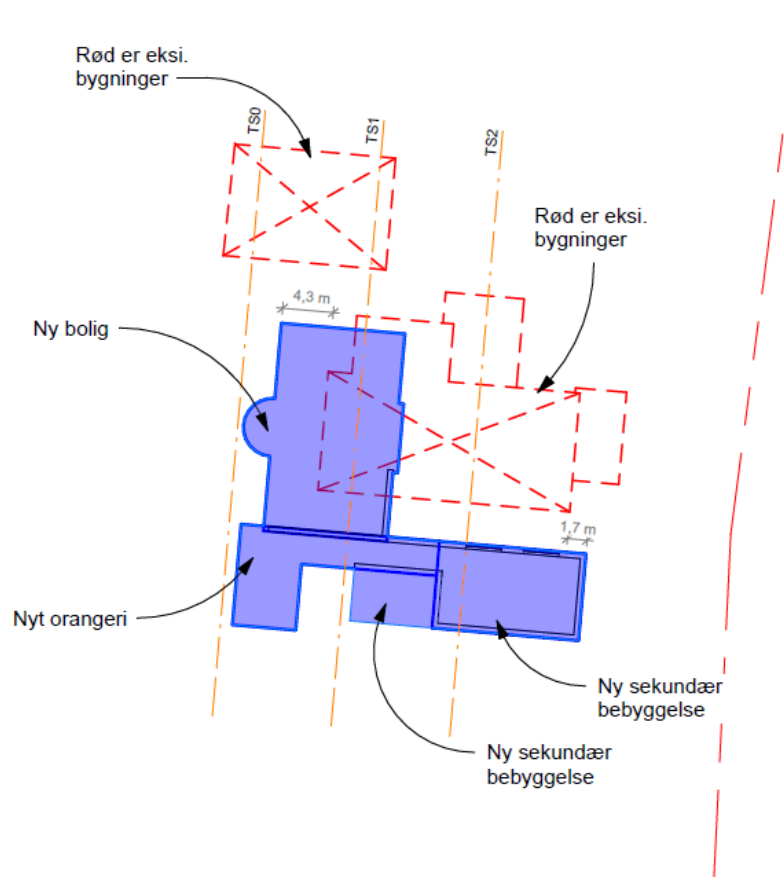
Den eksisterende bygningsmasse på grunden rives ned, og der opføres nye bebyggelser. Placeringen bliver inden for den samme ramme som de tidligere bebyggelser, i grundens østlige ende.

Det arkitektoniske udtryk bliver som en klassisk patriciervilla med facader udført som hvidpudset murværk, brudt med hvide vinduespartier med sprosser. Taget udføres som mansardtag med sort tegl. Bygningshøjden overstiger ikke 8,5 meter.

Tilladelsen gælder sammen med ansøgningsmaterialet denne beskrivelse.



Figur 1. 3D illustration af den nye bebyggelse.



Figur 2. Plantegning som viser eksisterende og fremtidig bygningsaftryk.

Tilladelsen er givet på betingelse af at:

Den eksisterende bygningsmasse på grunden rives ned, jf. tegningsmaterialet.



Begrundelse

Tilladelsen er begrundet med, at de nye bebyggelser bliver placeret i nærhed af ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og vurderes derfor ikke at ville forringe de landskabelige værdier.

Der er taget hensyn til de landskabelige værdier da bebyggelsen placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed.

Vi vurderer at boligen ikke vil være til væsentlig gene.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at boligen med tilhørende orangeri, udhus og garage har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at den ikke er i strid med kommunens praksis, planlovens landzonebestemmelser og øvrige hensyn som skal varetages, og vurderes derfor ikke at ville forringe de landskabelige værdier.

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

Natura 2000

Området med aktiviteterne ligger 1000 meter fra Lem Vig og Nisum Bredning, der er udpeget som Natura 2000 og en del af Natura 2000 område nr. 28, Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø. Området består af flere delområder, områderne tættes ved er fuglebeskyttelsesområde nr. 28 og 39. De er udpeget som fuglebeskyttelsesområder pga. følgende arter.

Arter		Ynglende i.h.t. DMU's database	Trækkende i.h.t. DMU's database
Bramgås			T
Klyde		Y	T
Hvidbrystet præstekrave		Y	
Almindelig Ryle		Y	
Brushane		Y	
Fjordterne		Y	
Dværgterne		Y	
Mosehornugle		Y	
Kortnæbbet gås			T
Lysbuget knortegås			T
Hvinand			T
Toppet Skallesluger			T

Udpegningsgrundlaget omfatter de arter, for hvilke det skal sikres, at de kan overleve og formere sig i deres udbredelsesområde.



Forstyrrelser vurderes som væsentligste påvirkning af Fuglebeskyttelsesområde nr. 28 og 39, og kan forringe områdets værdi som raste-, fouragerings- og yngleområde for fugle.

De potentielle negative konsekvenser ved nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nye på stort set samme sted i forhold til Natura 2000 og fuglene på udpegningsgrundlaget er hvis der går levesteder tabt eller hvis de medfølgende almindelige aktiviteter i området kan have en forstyrrende effekt på fuglene.

Aktiviteterne på ejendommen Kabbelvej 39 skønnes ikke at ændre på yngle- eller trækfugles muligheder i Natura 2000 området, grundet afstanden.

For begge fuglebeskyttelsesområder gælder, at området ikke er fuglenes primære opholdssted, hverken som yngle-, raste- eller fourageringssted.

Afstanden til Natura 2000 området gør, at nedrivning og nybyggeri stort set samme sted, ikke vil have en nævneværdig forstyrrende effekt på Natura 2000 området. På den baggrund vurderes det, projekterne ikke i sig selv vil betyde en forværring af yngle-, fødesøgnings- og leveområder for fuglene på udpegningsgrundlaget.

Ca. 1,6 km mod nord ligger habitatområde nr. 28, Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø, der er udpeget på baggrund af en række naturtyper og arterne: Stavsild, Stor Vandsalamander, Odder, Spættet Sæl, Blank Sejmos og Gul Stenbræk. Projekterne giver ikke nogen form for ændring i udledning af næringsstoffer, kemikalier, støj eller andet, der kan ændre tilstanden af naturarealerne eller arternes levemuligheder i habitatområdet.

På baggrund af afstanden til habitatområdet og anlæggets karakter vurderes det, at projektet i Kabbelfredningen ikke har nogen indvirkning på habitatområdet.

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 projektområdet. På baggrund af faglig rapport nr. 322 fra Danmarks Miljøundersøgelser samt Lemvig kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der kan være spidssnudet frøer, stor vandsalamander, strandtudse, markfirben, birkemus, flagermus og ulv i området

Spidssnudet frø, stor vandsalamander og strandtudse kan forekomme i nærområdets vandhuller og fugtige arealer. Spidssnudet frø yngler i mange slags vådområder lige fra ganske små vandhuller til bredden af store søer og fra helt overskyggede ellesumpe til fuldstændig lysåbne vandhuller. Den største ynglesucces opnår arten i vandhuller uden fisk.

Strandtudsens yngle- og rasteområde vil ofte være vandhuller, enge og strandenge, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Gødskning og vandstandssænkning er væsentlige trusler.

Stor vandsalamander yngler i vandhuller af meget forskellig størrelse. Arten er følsom overfor forurening af vandhullerne, overskygning af vandhuller og udsætning af fisk.

Projektet vil ikke påvirke paddernes ynglemuligheder i området, da projektet ikke har berørt deres områder.

Markfirben findes spredt i landskabet på åbne, varme, solrige lokaliteter som jernbane- og vejstrækninger, sten- og jorddiger, heder, overdrev, grusgrave, strandenge, kystskrænter og sandede



bakkeområder. Markfirbenet yngler på solvendte skrån timer, som er af altafgørende betydning for den. Ynglesuccesen er betinget af, at æglægningen kan finde sted i varm, løs, veldrænet jord af gruset eller sandet karakter.

Birkemus en findes i to hovedbestande, en i det vestlige Limfjordsområde samt en i det sydlige Jylland. Birkemus forekommer i en stor variation af levesteder, hvoraf de vigtigste synes at være fugtige områder i forbindelse med vandløb eller fjorde samt tilstødende tørre arealer.

Birkemus er fundet i en række forskellige naturtyper: ferske enge, strandenge, overdrev, ekstensivt dyrkede marker, heder, moser, vældområder, fjordskrænter og nogle steder endda i planter og skove. De træer, som går igen på de fleste sommeropholdssteder, er en høj grad af fugtighed og et tæt urtelag og krat. Det fugtige element kan udgøres af vandløb, væld, moser eller fugtige arealer ud til en fjord.

Små Flagermus forekommer der flere arter af i Lemvig området og de vil ganske givet jage føde i området. De eksisterende bygninger er blevet gennemgået af ejer uden at finde tegn på at huse flagermus. Endvidere vil der ikke blive fældet træer i forbindelse med byggeriet og flagermus vil have uændrede muligheder for at jage byttedyr i området.

Lemvig Kommunes vurdering

Der inddrages ikke vådområder eller andre potentielle habitater for Bilag IV arterne, da projektet alene den eksisterende bygningsparcel.

Projektet medfører ikke tilstandsændringer i skovbevoksninger, andre potentielle sommer- eller vinterkvarterer, eller påvirker på anden vis fødegrundlaget for flagermus.

Projektet vurderes således ikke at udgøre en risiko for at forringe fødegrundlag, leve- eller rastesteder for flagermus.

Der inddrages ikke arealer, der er egnede som leve- og opholdssted for ulven. Projektet vurderes ikke at have negative konsekvenser for arten.

På den baggrund vurderes det, at projektet ikke ødelægger yngle-, raste- eller fourageringssteder for arter optaget på habitatbekendtgørelsens Bilag IV eller ødelægger planter optaget samme Bilag.

Til orientering

Landzonetilladelse bliver offentliggjort i Lokalavisen **tirsdag d. 10. december 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 os på mail Claus.Mouritsen@lemvig.dk eller telefon 9663 1147.

Venlig hilsen

Claus Mouritsen
Byggesagsbehandler

Danmarks Naturfredningsforening. Lemvig

DNlemvig-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening,
Friluftsrådet
Dansk Ornitologisk Forening, Lokalafdeling
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen
Dansk Kano og Kajak Forbund
Danmarks Jægerforbund

dn@dn.dk
lokalraad@friluftsradet.dk
lemvig@dof.dk
natur@dof.dk
dbf.oestjylland@gmail.com
miljo@kano-kajak.dk
sager@jaegerne.dk





Klagevejledning efter Planloven

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder <https://naevneneshus.dk>. Du logger på med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

En klage har opsættende virkning på tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Tilladelsen må således ikke udnyttes før klagefristens udløb.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du 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 din anmodning kan imødekommes.

Søgsmålsvejledning

Hvis man vil anlægge en sag ved domstolene, skal det ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er modtaget.