

Til Orientering

LANDZONETILLADELSE TIL ENFAMILIEHUS PÅ ODDESUNDVEJ 18

Struer Kommune har den 6. november 2023 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelsen af et enfamiliehus på Oddesundvej 18, 7600 Struer beliggende på matr.nr. 7a Gadegård, Humlum.

Struer Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af enfamiliehuset på ejendommen efter planlovens § 35, stk. 1. Bemærk at dette ikke er en byggetilladelse, og at denne skal søges særskilt. Læs om byggetilladelse på Struer Kommunes hjemmeside: www.struer.dk/byggesag.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Etableringen af enfamiliehuset skal følge det ansøgte vedr. type, placering (figur 1), dimensioner og materialer.



Figur 1: Den ønskede placering er markeret med en orange firkant. Den ønskede vendeplads er markeret med en gul firkant.

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 18. april 2024. Tilladelsen udløber, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt,¹.

¹ Lov om planlægning § 56 stk. 2.

DATO: 18-04-2024

JOURNALNUMMER
01.03.03-P19-48-23

PLAN OG MILJØ
SMEDEGADE 7
7600 STRUER

E: TEKNISK@STRUER.DK

SAGSBEHANDLER:
MARIA EG RAHBK
T: 96848406
E: mariaer@struer.dk

Baggrund

Du ønsker at opføre et enfamiliehus på ca. 180 m² (ca. 8,5 m B, 18 m lang og ca. 3,4 m H) med dertil hørende gårdsplads/vendeplads på ca. 225 m² (ca. 15 x 15 m). En 3D-skitse af det ønskede hus kan ses på bilag 1. Enfamiliehuset ønskes etableres på Oddesundvej 18, som har stået ubeboet over 3 år. Enfamiliehuset ønskes placeret i tilknytning til det gamle hus som er blevet nedrevet.

Vurdering af krav om landzonetilladelse

Jævnfør § 35, stk. 1 må der i landzonen ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, uden tilladelse.

Det vurderes, idet Oddesundvej 18 ikke er registeret som en landbrugsejendom, at det ansøgte enfamiliehus ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne og at opførelsen af ny bebyggelser dermed kræver landzonetilladelse.

Orientering

Der er forud for denne afgørelse foretaget høring af naboer og parter i sagen jf. planlovens § 35, stk. 4. Kommunen har modtaget én bemærkning til sagen, som ikke gjorde indsigelse mod projektet.

Begrundelse

Struer Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, idet TMK-udvalget d. 2. februar 2022 meddelte en principel afgørelse om at kunne genopføres bolig på ejendommen, hvor med planlovens regel om kontinuitetsbrud afviges i denne sag.

Der lægges derudover vægt på at det ansøgte enfamiliehus ønskes placeret i tilknytning til det gamle enfamiliehus, områdets anvendelse samt at det ønskede projekt ikke vurderes at have væsentlig påvirkning på natur, landskab, kulturhistorie samt de udpegninger som ejendommen er omfattet af.

Områdets anvendelse

Ejendommen er beliggende udenfor et kommuneplanlagt område og er ikke omfattet af en lokalplan. Ejendommen grænser på til Kommuneplan område 6B1 & 6B2 som begge er udpeget som boligområde. Det vurderes dermed grundet ejendommens beliggende tæt på disse områder, at det ansøgte enfamiliehus er i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse af området og dermed ikke vil fremstå som et fremmedelement i landskabet.

Vejbyggelinjen

Ejendommen er delvist beliggende indenfor vejbyggelinjen afkastet af Oddesundvej. Den ansøgte placering af enfamiliehuset og vendepladsen er beliggende udenfor vejbyggelinjen og vurderes dermed ikke at være i strid med byggelinjen.

Landskabelige udpegninger

Ejendommen er i sin helhed beliggende indenfor kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at bevare den åbne og ubebyggede kyststrækning.

Det vurderes, idet det ansøgte enfamiliehus erstatter et tidligere enfamiliehus samt ejendommens nærhed til eksisterende landsby og afstanden til kysten, at enfamiliehuset ikke vil påvirke den åbne og ubebyggede kyststrækning væsentligt.

Ejendommen er i sin helhed beliggende indenfor et større sammenhængende landskab. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal indsatser for at styrke natur, landskab og friluftsliv prioriteres højt. Det vurderes at det ansøgte enfamiliehus og vendeplads ikke er til hindre for formålet med større sammenhængende landskaber.

Ejendommen er i sin helhed beliggende i det værdifulde kulturmiljø for Humlum. Humlum er en traditionel stationsby, hvor den østlige bydel adskiller sig fra stationsbebyggelsen ved en mere åben bebyggelsesstruktur. Det vurderes ikke at enfamiliehuset og vendepladsen, vil få en væsentlig indvirkning på kulturmiljøet.

Ejendommen er delvist beliggende indenfor et bevaringsværdigt landskab, her et kulturpræget kystlandskab. I kulturpræget kystlandskab spiller spredt bebyggelse in i oplevelsen af landskabet. Det vurderes at det ansøgte enfamiliehus ikke vil påvirke det kulturpræget kystlandskab væsentligt. Placeringen af det ansøgte enfamiliehus og vendeplads er derudover beliggende i udkanten af et område med særlige udsigter. Det vurderes grundet karakteren af det ansøgte, samt dens placering i nærhed til eksisterende landsby, at enfamiliehuset og vendepladsen ikke vil påvirke de særlige udsigter væsentligt.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er i sin helhed beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Særligt værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene, hvor de jordbrugsmæssige interesser skal varetages. Det vurderes, idet ejendommen ikke er omfattet af landbrugspligt, at det ansøgte enfamiliehus og vendeplads ikke vil have en væsentlig påvirkning på denne udpegning.

Oversvømmelse og drikkevand

Ejendommen er i beliggende i et område i lav risiko for oversvømmelse og i et område med drikkevandsinteresser (ikke OSD). Det vurderes at enfamiliehuset og vendepladsen ikke vil påvirke disse udpegninger væsentligt.

National- og internationale beskyttelsesområde mv.

Der er ca. 800 m til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) og ca. 120 m til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Det er Struer Kommunes vurdering, at ansøgte projekt ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af nationale og internationale naturbeskyttelsesområder og herunder ikke vil være til hindre for at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes.

Vurderingen er truffet på baggrund af karakteren af det ansøgte, områdets anvendelse samt afstanden til områderne.

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-, trolde-, skimmel-, langøret- og brunflagermus)

Der er ved en tidligere kortlægning registeret flagermus (Dam-, dværg-, vand-, syd- og skimmelflagermus) ca. 1,3 km fra ejendommen. Det kan ikke udelukkes at de vil kunne findes tættere på. Det vurderes at der ikke er ledelinjer til ejendommen at det ansøgte projekt dermed ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på flagermus.

Der er ikke registeret øvrige bilag 4 arter i området. Det vurderes grundet ejendommens placering tæt på boligområdet for Humlum by, at etableringen af det ønskede projekt ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på eventuelle bilag 4 arter som måtte forekomme.

Opsamling

Det er Struer Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte enfamiliehus og vendeplads, idet det vurderes at projektet ikke vil have væsentlig påvirkning på natur, landskab, kulturhistorie samt de udpegninger som ejendommen er omfattet af.

Byggetilladelse

Du skal være opmærksom på, at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet, og kommunen har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Derudover gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med sagsbehandling af denne tilladelse kun er set på byggeriets placering og størrelse og ikke på, om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Klagevejledning er vedlagt som bilag

Kopi sendt til^[OBJ]:

Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: struer@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: helle.lyng@sarpsborg-vej.dk

DOF's lokalgruppe - e-mail: struer@dof.dk

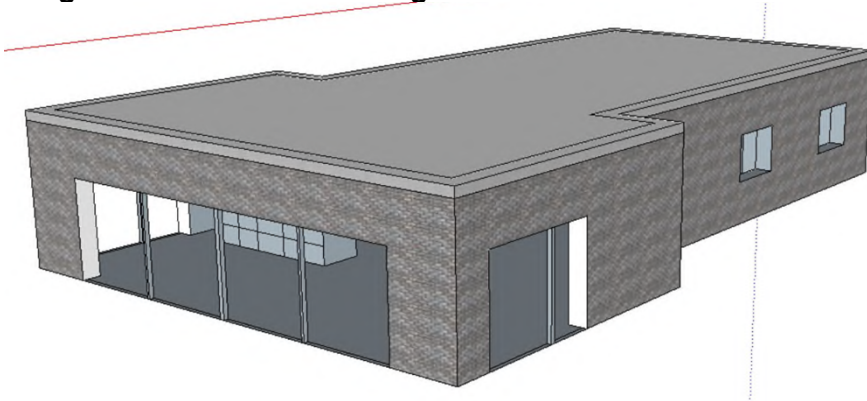
Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: natur@dof.dk

Med venlig hilsen

Maria Eg Rahbek
Planlægger

BILAG TIL AFGØRELSE - Oddesundvej 18, 7600 Struer - Landzonetilladelse, j.nr. 01.03.03-P19-48-23

Bilag 1: 3D skitse af det ansøgte enfamiliehus



Bilag 2: KLAGE- OG SØGSMÅLSVEJLEDNING - PLANLOVEN

Denne afgørelse er meddelt efter planloven. Ifølge planlovens kapitel 14 har du mulighed for at klage over retslige spørgsmål til Planklagenævnet.

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

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

En klage skal sendes til Planklagenævnet via klageportalen sammen med eventuelle bemærkninger samt juridiske eller administrative dokumenter. Du kan tilgå klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Du kan finde yderligere vejledning om pris, sagsbehandlingstid mv. på Planklagenævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Klagen skal være modtaget senest torsdag d. 16. maj 2024 kl. 23:59. En klage over afgørelsen har opsættende virkning. Det vil sige, at denne afgørelse er gældende, før klagenævnet har truffet en afgørelse i sagen.

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