

Til orientering

LANDZONETILLADELSE

Struer Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af 5 rækkehuse 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

Struer Kommune har den 09. juli 2024 modtaget jeres ansøgning om tilladelse til etableringen af et bofællesskab hvor I vil etablere 5 rækkehuse, som vist på nedenstående situationsplan, på ejendommen matr.nr. 5aø, Venø By, Venø, beliggende Lønningen 4, 7660 Struer.

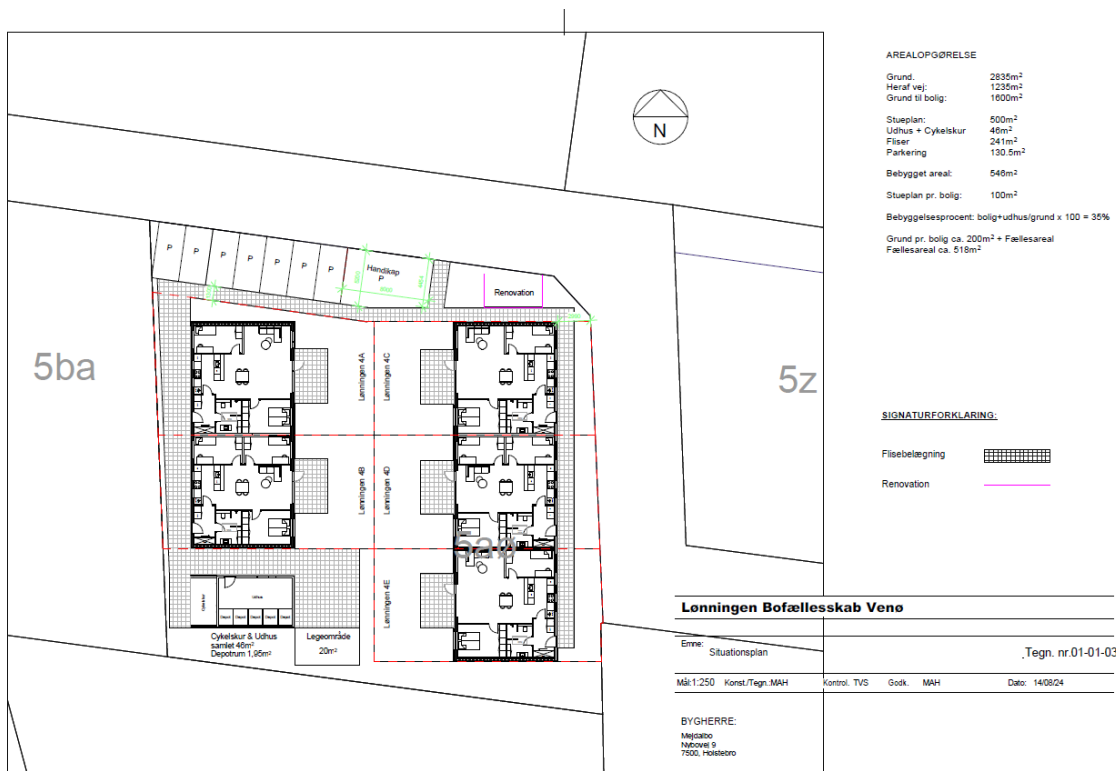
DATO: 24-10-2024

JOURNALNUMMER
01.03.03-P19-54-24

PLAN OG MILJØ
SMEDEGADE 7
7600 STRUER

E: TEKNISK@STRUER.DK

SAGSBEHANDLER:
LAU ANDREAS BLOM-HANSEN
T: 96848438
E: Lauabh@struer.dk



Figur 1: Situationsplan - Lønningen 4

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

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

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

Baggrund

Ansøgningen om landzonetilladelse omfatter etablering af 5 rækkehuse, af to separate bygninger hvor der henholdsvis etableres to rækkehuse i den ene bygning og tre rækkehuse i den anden bygning, jf. situationsplan vedlagt som bilag. Tilhørende rækkehusene etableres der haver, gangstier, udhus med overdækket cykelskur, depotrum, renovationsplads samt parkeringspladser. I det sydvestlige hjørne ønsker ansøger at etablere et legeområde. Hver bolig etableres med et stueplan på 100m².

Vurdering af krav om landzonetilladelse

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

Det vurderes, idet Lønningen 4 ikke er registeret som en landbrugs-ejendom, at det ansøgte bofællesskab ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne og at opførelsen af ny bebyggelse dermed kræver landzonetilladelse.

Orientering

Der er forud for denne afgørelse foretaget høring af naboer i sagen jf. planlovens § 35, stk. 4. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

¹ Lov om planlægning § 56 stk. 2.

Begrundelse

Områdets anvendelse

Ejendommen er beliggende indenfor et kommuneplanlagt område og er ikke omfattet af en lokalplan. Ejendommen er beliggende i Kommuneplan område 7L1 – Venø By, som er udpeget som boligområde, og har en specifik anvendelse som: åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og butikker

Det vurderes dermed, at de ansøgte rækkehuse er i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse af området og ligeledes ikke vil fremstå som et fremmedelement i landskabet.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen har til formål at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Struer Kommune vurderer ikke at det ansøgte, på baggrund af rækkehusenes beliggenhed, omfang og karakter, vil medføre nogen væsentlig påvirkning på de tilstande, som skal sikres ved skovbyggelinjen.

Kirkeaftale & kirkebyggelinje

Det ansøgte er beliggende indenfor kirkebyggelinjen, samt indenfor aftaleområde II, hvor byggeri bl.a. ikke må opføres højere end 8,5 m. Struer Kommune vurderer, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på indsigten og udkig fra kirken, samt på oplevelsen af kirken i det åbne land, da det ansøgte etableres i anden række, bag eksisterende bebyggelse, og indenfor afskærmende beplantning. Som beskrevet i kirkeaftaleområde 2, så skal: "Opførelse af ny bebyggelse, der ikke ligger i tilknytning til eksisterende huse, bør drøftes med de kirkelige myndigheder...". Hertil er Venø menighedsråd, Klitten 3b, blevet orienteret den 18-09-2024 med 2 ugers høringsfrist, hvor der ikke er modtaget nogle bemærkninger.

Værdifuldt kulturmiljø

Ejendommen er i sin helhed beliggende i det værdifulde kulturmiljø for Venø by. Som beskrevet i "Screening af kulturmiljøer – Struer Kommune" så er Venø by beliggende midt på øen med gode forbindelser til begge kyster, herunder Venø Havn. Venø indeholder østemning og kort afstand til fastlandet, hvilket gør kulturmiljøet attraktivt for bosætning. Det anbefales, at nye bebyggelser forholder sig til den intime skala. Det vurderes ikke at det ansøgte projekt, vil få en væsentlig indvirkning for det beskrevne kulturmiljø.

Bevaringsværdige landskaber

Ejendommen er beliggende indenfor et bevaringsværdigt landskab, her et kulturpræget kystlandskab. I kulturpræget kystlandskab spiller spredt bebyggelse in i oplevelsen af landskabet. Det vurderes at de ansøgte rækkehuse ikke vil påvirke det kulturpræget kystlandskab væsentligt. Placeringen af de ansøgte rækkehuse er derudover

beliggende i midten af et bebygget område. Det vurderes grundet karakteren af det ansøgte, samt dens placering i nærhed til eksisterende bebyggelse, at fem rækkehuse ikke vil påvirke de særlige udsigter væsentligt.

Kystnærhedszonen

Det vurderes at tilladelsen ikke er i strid med udpegningen for kystnærhedszone, da byggeriet påvirker de områder, som retningslinjerne skal varetage, i meget begrænset omfang og samtidig vurderes at være af underordnet national interesse. Vurderingen er blandt andet lavet på baggrund af det ansøgte omfang og placering.

Klimatilpasning

Det ansøgte er placeret i et område, der er vurderet som værende i risiko for oversvømmelse og/eller erosion af kystlinjen. Der er tale om lav risiko og det ansøgte vurderes ikke at være sårbar overfor en eventuel klimahændelse. Der er i projektet indtænkt et nedsviningsbassin. Dette anlæg behandles i en separat sag om nedsviningsstilladelse.

Større sammenhængende landskaber

Det vurderes at de landskabelige udpegninger ikke vil blive væsentlig påvirket. På baggrund af beliggenheden og omfanget af det ansøgte vil der ikke ske en forringelse af de landskabelige interesser. Det vurderes desuden, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på de særlige udsigter.

Drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder & Indsatsområder – Bliver behandlet i separat sag vedrørende nedsviningsstilladelse.

National- og internationale beskyttelsesområde mv.

Der er ca. 410 m til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000-område og ca. 140 m til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det er Struer Kommunes vurdering, at ansøgte projekt ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder herunder vil være til hindre for at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller oprettholdes. Vurderingen er truffet på baggrund af, at rækkehusenes beliggenhed og relative afstand til den §3 registrerede mose som ligger ca. 140 meter mod vest.

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)

Der er ved en tidligere kortlægning registeret flagermus syd-, troid- og skimmelflagermus) ca. 300 m 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 på Venø, 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 de ansøgte rækkehuse, 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 bygge-loven.

Derudover gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med sagsbe-handlingen 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:**

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

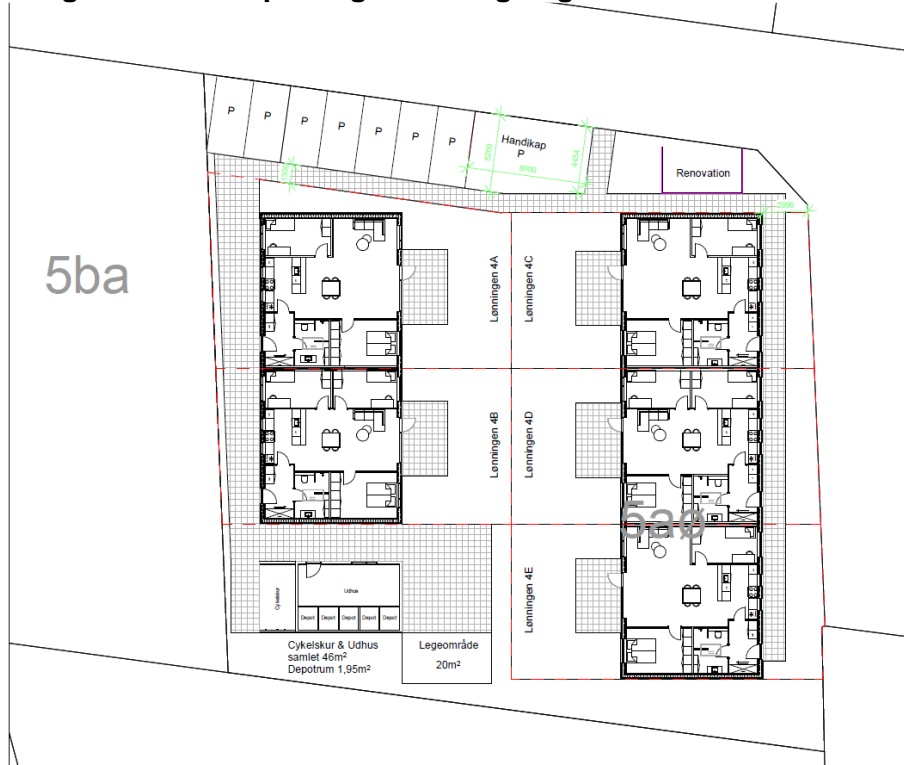
Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: natur@dof.dk

Med venlig hilsen

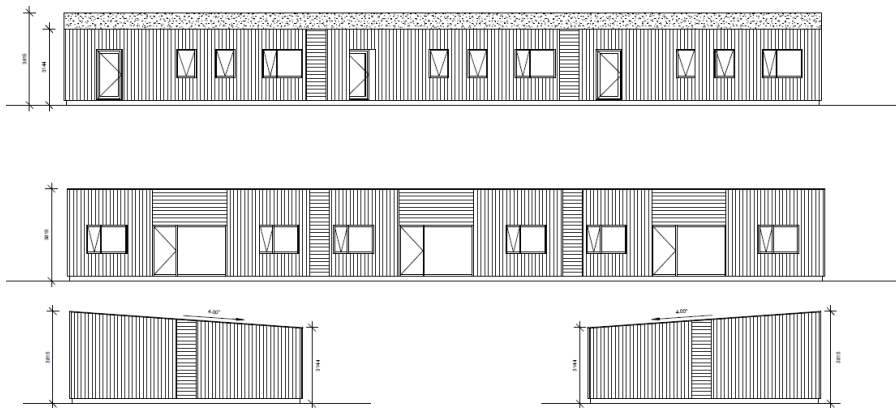
Lau Andreas Blom-Hansen

BILAG TIL AFGØRELSE - Lønningen 4, 7600 Struer - Landzone-tilladelse til opførelse af rækkehuse , j.nr. 01.03.03-P19-54-24

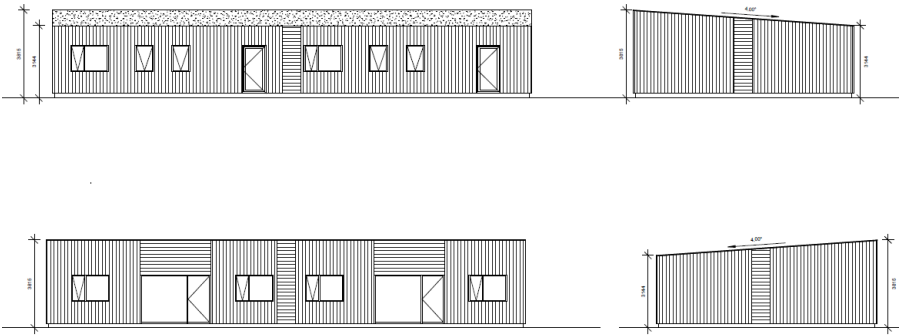
Bilag 1: Situationsplan og facadetegning



Figur 2: Situationsplan for de to rækkehuse, hvor fordelingen af husene på grunden er illustreret, samt placeringen af udhus, overdækket cykelskur, legeområde, parkeringsplads og renovations område.



Figur 3: Facade tegning for den østlige placeret bygning med 3 huse.



Figur 4: Facade tegning for den vestlige placeret bygning med 2 huse.

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 den 21. november 2024 kl. 23:59. En klage over afgørelsen har opsættende virkning.

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