

Dato:
2. december 2024

Journalnummer:
01.03.03-P19-41-24,

Afdeling:
Plan

Landzonetilladelse til udstykning

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ejendommen matr.nr. 44 Søndbjerg By, Søndbjerg beliggende Søndbjerg Strandvej 3, 7790 Thyholm.

Der er ansøgt om at udstykke en ny ejendom på 504 m².

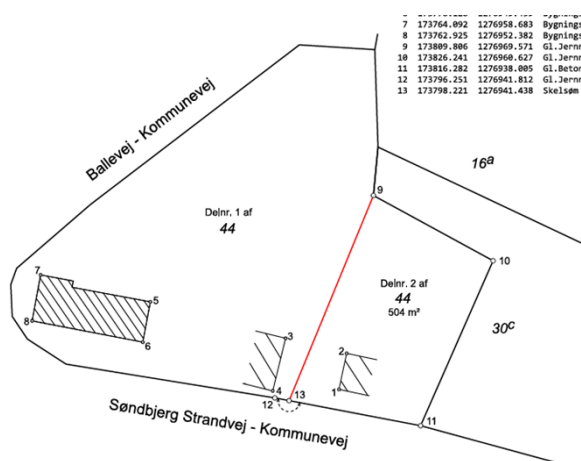
Der meddeles hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk den 2. december 2024. Fristen for at klage er den 30. december 2024.

Baggrunden for ansøgningen

Den 19. juni 2024 modtog vi jeres ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ejendommen matr.nr. 44 Søndbjerg By, Søndbjerg. Ejendommen har et areal på 2029 m², og der ønskes udstykket 504 m² fra ejendommen. På et udstykkede areal ligger et anneks med eget køkken, som fremstår som en selvstændig boligenhed.



Figur 1: Ændringskort fra ansøgning med angivelse af det nye skel markeret med rød streg.

Nabohøring

Forud for denne afgørelse er der foretaget høring af naboer jf. planlovens § 35, stk. 4 i perioden fra 31. oktober til 14. november 2024. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Hvorfor får du landzonetilladelse?

Ejendommen er beliggende i landsbyen Søndbjerg. På ejendommen ligger i dag et fritliggende enfamiliehus på 90 m², 20 m² udhus og garage/anneks på 60 m². Ejendommen, og Søndbjerg i øvrigt, er beliggende i landzone. I byen findes der i forvejen flere små grunde, også flere grunde der er mindre end den ansøgte.

Vi vurderer, at en landzonetilladelse til udstykning som ansøgt ikke vil stride mod karakteren af området eller de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage. Derudover vurderer vi, at det opførte projekt ikke forårsager væsentlig påvirkning af de herefter følgende, øvrige udpegninger, som dets området er omfattet af.

Kommuneplanramme 5.L.2 - Vejrum Kirkeby og Vejrum Stad og landsbyafgrænsning

Matriklen ligger indenfor Kommuneplanramme 12.L.2 – Boligområde i Søndbjerg, hvor den generelle anvendelse er blandet bolig og erhverv. Den maksimale højde for bygninger indenfor området er 8,5 m og der må maksimalt være 2 etager. Rammen regulerer ikke udstykning. Projektet vurderes at overholde kommuneplanrammen.

Struer Kommune vurderer, på baggrund af områdets anvendelse, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlægningen for området.

Kystnærhedszonen

Ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen. Udstykningen sker som "huludfyldning" i en eksisterende landsby der er omfattet af kommuneplanramme og landsbyafgrænsning, og der er på den udstykkede ejendom et anneks i forvejen. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil påvirke kystnærhedszonen i væsentlig grad.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Ejendommen er beliggende i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Udpegningen knytter sig til bymiljøet omkring Søndbjerg. Kulturarven skal styrke den lokale identitet og skal være en ressource for at skabe attraktive områder i forhold til erhvervsudvikling, bosætning og turisme. I byudviklingen skal de værdifulde kulturmiljøers fortælling og de bevaringsværdige bygninger bevares og styrkes.

Det vurderes, at en udstykning som ansøgt ikke vil forringe kulturmiljøet i og omkring Søndbjerg.

Kirkebyggelinje og kirkeaftaler

Dele af projektområdet er beliggende indenfor kirkebyggelinjen for Søndbjerg Kirke. Iht. Kirkeaftaler ligger ejendommen i aftaleområde I, hvor det tilstræbes at undgå udvendige ændringer af bygninger, ændring af beplantning og opstilling af master, skure og lignende. Indenfor kirkebyggelinjen må der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke bygges højere end 8,5 meter.

Vi vurderer, at idet udstykningen ikke ændrer på fysiske forhold, herunder opførelse af ny bebyggelse, beplantning mv, så er det ansøgte ikke i strid med kirkeaftaler og kræver heller ikke dispensation fra kirkebyggelinjen.

Natur

Natura 2000

Der er ca. 2,3 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område N28 Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø). Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil have væsentlige, negative påvirkninger på miljøet (støj, lugt, luft- og jordforurening m.fl). Vi vurderer, at det ansøgte, ikke vil forårsage nogen ændring i tilstanden af Natura 2000-området.

Naturbeskyttelseslovens §3

Der er ca. 220 m til nærmeste naturområde (sø mod vest) beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke adgangsveje til §3-naturområdet. Projektet medfører ingen ændringer i §3-naturområdets tilstand.

Vi vurderer, at ansøgte projekt ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af nationale eller internationale naturbeskyttelsesområder og herunder vil være til hinder for, at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes. Vi har truffet vurderingen på baggrund af, at områdets anvendelse, projektets karakter og afstanden til naturområderne.

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)

Struer Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter på det ansøgte areal. Det vurderes, at det ansøgte, ikke vil have en negativ påvirkning af velegnede leve-, raste-, yngle-, eller fourageringsområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Konklusion

Vi vurderer, at en tilladelse ikke vil være i strid med de konkrete hensyn til blandt andet natur, landskab og kulturhistorie samt omkringboende, som skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser og herunder de hensyn, der skal varetages efter planlovens kystzonebestemmelser.

Vores samlede vurdering er, at vi kan meddele landzonetilladelse til det det ansøgte.

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 marcusv@struer.dk eller tlf. 81400127.

Med venlig hilsen

Karsten Jørgensen
Konsulent

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
- LE 34 Thisted, att: Julie Østergaard, jkk@le34.dk

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 2. december 2024. Klagen skal være modtaget senest den 30. december 2024.

En klage over afgørelsen har som udgangspunkt ikke 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.