

TIL ANNONCERING

Dato:
5. februar 2025**Journalnummer:**
01.00.00-P00-11-24,**Afdeling:**
Planafdelingen**Side 1 af 7**

Du får landzonetilladelse til etablering af anneks i tilknytning til eksisterende bebyggelse

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af anneks i tilknytning til eksisterende bebyggelse på matrikel 8A, Hellerød By, Søndbjerg beliggende Hellerødvej 21, 7790 Thyholm. Vi giver dig landzonetilladelse til det ansøgte.

Vi meddeler landzonetilladelsen på følgende vilkår

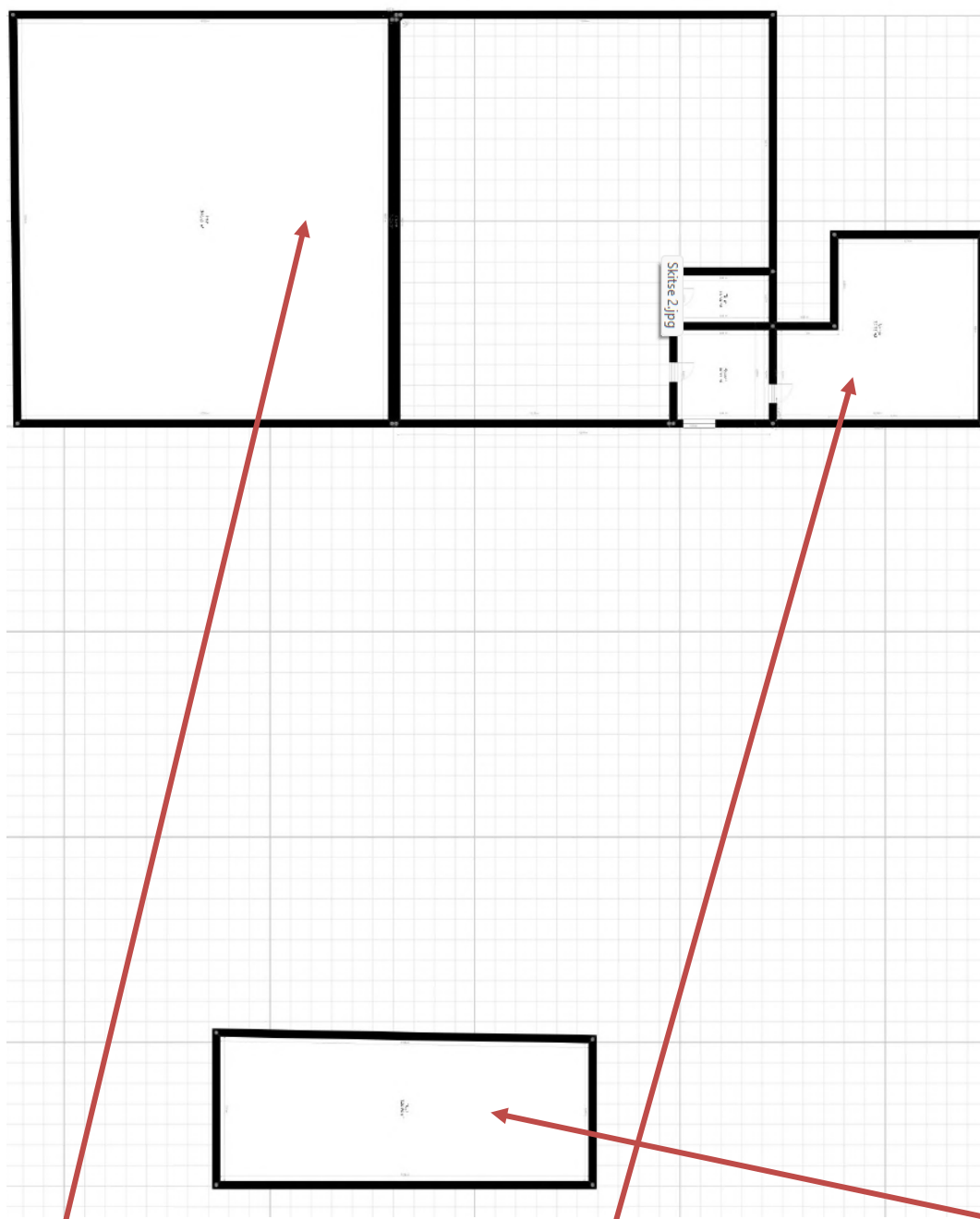
- Etableringen af anneks skal følge det ansøgte vedrørende størrelse, dimensioner og placering (se figur 1 og figur 2).
- Anneks må ikke være større end 80 m² eller højere end 5 meter.

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 5. februar 2025. Fristen for at klage er den 5. marts 2025.

Bemærk at dette ikke er en byggetilladelse, og at denne skal søges særskilt. Du kan læse om byggetilladelser på Struer Kommunes hjemmeside www.struer.dk.

Baggrunden for din ansøgning

Den 21. januar 2025 modtog vi din ansøgning om landzonetilladelse til at bygge et anneks i tilknytning til det eksisterende maskinhus på ejendommen. Du ønsker at etablere projektet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det ansøgte projekt ønskes opført med en længde på ca. 8,9 m, en bredde på ca. 8,9 m og et samlet areal på maksimalt 80 m².



Figur 1 – Skitsetegning over ejendommen og det ønskede anneks der ligger i tilknytning til maskinhuset. Stuehus og maskinhuset.

Nabohøring

Forud for denne afgørelse har vi foretaget høring af naboer og parter i sagen jf. planlovens § 35, stk. 4. Vi har ingen bemærkninger modtaget.

Hvorfor får du landzonetilladelse?

Vi vurderer, at vi kan meddele landzonetilladelse til annekset da der ikke er væsentlige interesser, som taler imod dette. Vi har i vurderingen lagt vægt på, at annekset har en klar tilknytning til eksisterende bebyggelse, selvom tilknytningen er til maskinhuset og ikke stuehuset. Maskinhuset på 700 m² er i forvejen den dominerende bygning på ejendommen, og annekset vurderes derfor ikke at påvirke ejendommens samlede fremtoning væsentligt.

Desuden er ejendommen beliggende i et sammenhængende landskab i henhold til Struer Kommuneplan, men maskinhuset udgør allerede et markant element, hvilket gør, at det nye annekse ikke vurderes at medføre yderligere påvirkning.

Derudover vurderer vi, at det ønskede projekt ikke vil forårsage væsentlig påvirkning af de herefter følgende, øvrige udpegninger, som dets området er omfattet af.

Klimatilpasning og oversvømmelse

Dit ansøgte projekt ligger i et område med lav risiko for oversvømmelse som følge af havvandstigninger. Kommuneplanen beskriver risikoområder og planlægning med henblik på at reducere sårbarheden over for oversvømmelser. Da projektområdet vurderes at have lav risiko, og der ikke forventes væsentlige påvirkninger fra fremtidige havvandstigninger, anses risikoen ikke som en hindring for projektets gennemførelse.

Desuden er projektet ikke af en art, der vil øge risikoen for oversvømmelse eller have væsentlig indflydelse på afvandringsforholdene i området. Dermed vurderes projektet at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for risikoområder.

Landskabelige værdier

Projektområdet er placeret i et område, der er udpeget som større sammenhængende landskab.

Her skal indsatser til styrkelse af natur, landskab og friluftsliv prioriteres højt og udpegningen skal sikre sammenhænge mellem og helhedsoplevelsen af de bevaringsværdige landskaber. De særlige udsigter kan være sårbare overfor ændringer, der forhindrer udsynet såsom byggeri, og der må indenfor de områder ikke ske ændringer i arealanvendelsen og etableres ny bebyggelse, der væsentligt kan påvirke de særlige udsigter og visuelle sammenhænge, der ligger til grund for udpegningen.]

Vi vurderer, at projektet ikke er i konflikt med de ovennævnte landskabsudpegninger. Vurderingen er baseret på projektets karakter: Annekset placeres i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke medføre væsentlige ændringer i arealanvendelsen eller de visuelle sammenhænge i området. Maskinhuset, som allerede er den dominerende bygning på ejendommen, skærmer annekset, hvilket reducerer dets synlighed og påvirkning af de særlige udsigter og landskabets helhedsoplevelse.

Desuden er anneksets beskudne størrelse og formål ikke af en art, der vurderes at bryde med de landskabelige hensyn eller målsætninger om styrkelse af natur, landskab og friluftsliv i området.

Drikkevandsinteresser og indvindingsopland

Projektet ligger i et område med drikkevandsinteresser uden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og uden for et indvindingsopland til vandforsyning. Vi vurderer, at projektets karakter – som omfatter opførelse af et annekst til eksisterende bebyggelse uden miljøbelastende aktiviteter – ikke vil udgøre en risiko for grundvandet.

Da projektet hverken indebærer aktiviteter med risiko for forurening, såsom brug af kemikalier eller stoffer med potentiel miljøpåvirkning, eller ændringer i arealanvendelsen, der kan øge risikoen for nedslivning af skadelige stoffer, vurderer vi, at det er foreneligt med beskyttelsen af drikkevandsinteresserne i området.

Eventuelle krav til håndtering af spildevand og overfladevand vil håndteres i forbindelse med behandling af byggetilladelse.

Skovrejsning ønsket

Området er udpeget som ønsket skovrejsningsområde, men annekset vurderes ikke at være i konflikt med denne udpegning. Begrundelsen er, at projektet placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket betyder, at det ikke reducerer de potentielle arealer, der kan anvendes til fremtidig skovrejsning.

Projektet påvirker derfor ikke de overordnede mål om at fremme skovrejsning og bidrage til biodiversitet og rekreative værdier i området.

Kystnærhedszonen

Projektområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor formålet er at bevare den åbne og ubebyggede kyststrækning. Inden for kystnærhedszonen skal områderne søges friholdt for yderligere bebyggelse, anlæg og byudvikling, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der er kun mulighed for nyetablering, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Vi vurderer, at annekset ikke er i konflikt med denne udpegning, da det opføres i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og dermed ikke bidrager til yderligere spredning af bebyggelse i kystnærhedszonen. Derudover ligger projektområdet 1,6 km fra kysten, hvilket betyder, at det ikke har en væsentlig visuel påvirkning på den åbne kyststrækning eller de særlige landskabelige værdier, der knytter sig til kystområderne.

Natur

Ved behandling af landzonetilladelser skal natur- og miljømæssige interesser vurderes for at sikre, at projektet ikke medfører negative konsekvenser for beskyttede områder eller arter. I dette tilfælde er der 121 meter til nærmeste § 3-beskyttede natur, som er en lille sø på naboejendommen, samt 780 meter til det nærmeste Natura 2000-område.

På baggrund af projektets karakter og placering vurderer vi, at der ikke vil være en væsentlig negativ påvirkning på disse naturområder. Annekset er placeret uden for de beskyttede områder og har en

begrænset skala, der ikke forventes at medføre væsentlig ændring i afstrømning, forurening eller andre forhold, der kan påvirke nærliggende natur.

Det vurderes, at afstanden på 121 meter til den § 3-beskyttede sø sikrer, at der ikke sker forstyrrelser af dyre- eller planteliv tilknyttet søen. På samme måde vurderes projektet at være uden betydning for Natura 2000-området, som ligger i en betydelig afstand fra projektområdet.

Det konkluderes derfor, at der ikke er behov for yderligere undersøgelser, som f.eks. en VVM-redegørelse, i forbindelse med ansøgningen. Vi vil dog løbende tage hensyn til eventuelle bemærkninger fra relevante faggrupper, herunder naturgruppen, for at sikre, at alle relevante hensyn er vurderet tilstrækkeligt.

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)

Da projektet er af en mindre skala og ikke forventes at påvirke nærliggende naturtyper, levesteder eller økologiske forbindelser, vurderes det, at der ikke er behov for yderligere undersøgelser i forhold til Bilag IV-arter. Skulle der fremkomme nye oplysninger, vil disse naturligvis blive inddraget i vurderingen.

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.

Du skal huske at søge byggetilladelse.

Du skal være opmærksom på, at du ikke må benytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og Struer Kommune har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Derudover gør vi opmærksom på, at vi i forbindelse med sagsbehandlingen af denne landzonetilladelse kun har set på byggeriets placering og størrelse og ikke på, om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Lovgrundlag

Vi har truffet afgørelsen om landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1.

Din tilladelse udløber, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år efter, at den er blevet meddelt. Se planloven §56, stk. 2.

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 majatj@struer.dk

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: dnstruer-sager@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

Med venlig hilsen

Maja Thuren Jørgensen
Planlægger

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 5. februar 2025. Klagen skal være modtaget senest den 5. marts 2025.

En klage over afgørelsen har som udgangspunkt opsættende virkning.

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