

Til offentliggørelse

Dato:
10. april 2025

Journalnummer:
01.03.03-P19-7-20,

Afdeling:
Planafdelingen
Smedegade 7
7600 Struer

E-mail:
anjamsj@struer.dk
Side 1 af 7

Du får landzonetilladelse til Lovliggørelse af garage på 109 m²

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til Lovliggørelse af garage på 109 m² på matrikel 5M, UGLEV BY, ODBY beliggende Bjørndalvej 12, 7790 Thyholm. Vi giver dig landzonetilladelse til det ansøgte.

Vi meddeler landzonetilladelsen på følgende vilkår

- Lovliggørelsen af garagen, skal være i overensstemmelse med det ansøgte materiale vedrørende:
 - Placering (se foto)
 - Dimensioner og materialer (se bilag)

Du skal være opmærksom på, at lovliggørelsen først er gyldig, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk den 10. april 2025. Fristen for at klage er den 8. maj 2025.

Bemærk at dette ikke er en byggetilladelse, men at sagsbehandlingen fortsætter på eksisterende byggesag fortsætter, når klagefristen er udløbet.

Baggrunden for din ansøgning

Den 18. februar 2020 modtog vi din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage på 106 m². Efter indsendelsen af ansøgningen blev garagen opført uden de nødvendige tilladelser, hvilket medfører at sagen skal behandles som en lovliggørelse. Garagen skal bl.a. bruges til opbevaring af byggematerialer i forbindelse med at der ønskes opført en ny bolig på grunden efter den tidligere bolig er blevet nedrevet. Landzonetilladelsen til boligen er ikke sagsbehandlet i denne sag.

Garagen er etableret ca. 9,5 m fra eksisterende bebyggelse. Det er opført med en længde på ca. 13,2 m, en bredde på ca. 8,0 m, en højde på ca. 4,9 m og et samlet areal på 109 m² jævnfør kontrolopmåling ved besigtigelse d. 23-09-2024.

På ejendommen findes i forvejen et udhus på 97 m² (tidligere garage jf. besigtigelse)



Nabohøring

Forud for denne afgørelse har vi ikke foretaget høring af naboer jf. planlovens § 35, stk. 5, da vi har vurderet, at afgørelsen er af underordnet betydning, da afstanden til nærmeste beboelse (fra lovliggørelsen) er ca. 36 meter samt at lovliggørelsen i forhold til udformning og placering i tilknytning til eksisterende bebyggelse ikke vurderes at påvirke naboerne i væsentlig grad.

På den baggrund vurderer vi, at afgørelsen er af underordnet betydning for naboer.

Hvorfor får du landzonetilladelse?

Vi vurderer, at vi kan meddele lovliggørende landzonetilladelse af garagen, da der ikke er væsentlige interesser, som taler imod dette. Vi har i vurderingen lagt vægt på garagens placering, udformning, omgang og beliggenhed. Derudover vurderer vi, at lovliggørelsen ikke vil forårsage væsentlig påvirkning af de herefter følgende, øvrige udpegninger, som dets området er omfattet af.

Kommuneplanramme 10 L 1 Eksisterende byområde i Uglev og landsbyafgrænsning

Matriklen ligger indenfor Kommuneplanramme 10 L 1 Eksisterende byområde i Uglev, hvor den generelle anvendelse er Boligområde. Den maksimale højde for bygninger indenfor området er 8,5 m og der må maksimalt være 2,0 etager. For "åben-lav boligbebyggelse" er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 30,0% af den enkelte ejendom. Projektet overholder kommuneplanramme.

Ejendommen er derudover placeret indenfor landsbyafgrænsningen, hvor området jf. luftfoto er udbygget med både større og mindre boliger, udhuse og garager.

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

Klimatilpasning og oversvømmelse

Dit ansøgte projekt ligger i et område med lav risiko for oversvømmelse som følge havvandstigninger. I kommuneplanen for området fremgår det, at ejendommen på baggrund af nuværende data er udenfor risikoområdet.

Drikkevandsinteresser OSD og indvindingsopland

Garagen ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) men udenfor indvindingsopland (OSD). Formålet for området er at sikre, at grundvandet ikke udsættes for forurening. Vi vurderer, at lovgivningen af garagen ikke medfører en yderligere risiko for forurening af drikkevandet ift. type og materialer. Det er ligeledes oplyst at regnvandet føres ned til eksisterende brønd, hvorigennem der sker en nedsivning.

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

Natur

Natura 2000

Der er ca. 2.300 m til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område nr. 28 Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø). Vi vurderer, at lovgivningen ikke vil have væsentlige, negative påvirkninger af internationale naturbeskyttelsesområder samt herunder at være til hindre for at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes. Vi vurderer, at lovgivningen af garagen, ikke vil påvirke adgangsveje, miljøet (støj, lugt, luft- og jordforurening m.fl) og ændringer i tilstanden af til Natura 2000-området. Vurderingen er truffet på baggrund af, omfang og placering.

Naturbeskyttelseslovens §3

Garagen ligger ca. 288 m til nærmeste naturområde (eng) og nærmeste sø ca. 406 m beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vi vurderer, at lovgivningen ikke vil påvirke adgangsveje til §3-naturområdet samt ændringer i §3-naturområdets tilstand.

Vi vurderer, at lovgivningen 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, det fremsendte materiale samt området anvendelse, garagens karakter og afstanden til nærmest §3 område.

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)

Nærmeste registrerede bilag IV arter er ca. 1,8 km fra garagen. Her er der observeret oddere 2 forskellige steder. De registrerede forekomster af odder befinder sig dog på den modsatte side af en jernbane i forhold til garagen. Jernbanen udgør en væsentlig barriere for odderens naturlige færdsels- og spredningsveje, da odderen i høj grad følger vandløb og kyststrækninger, og sjældent krydser store, forstyrrende infrastrukturer som aktive jernbaneanlæg.

Garagen er desuden placeret i et område, der ikke vurderes at udgøre hverken et egnet yngle- eller rasteområde for odder. Der er ingen vandløb, vådområder eller tæt vegetation i umiddelbar nærhed, som ellers er nødvendige elementer i artens levested.

På denne baggrund vurderes det, at lovgivelsen af bygningen ikke vil påvirke odderen væsentligt, hverken direkte eller indirekte.

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 en lovliggørende landzonetilladelse til det det ansøgte.

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. Eventuelle krav til håndtering af overfladevand, vil blive håndteret i forbindelse med behandlingen af byggetilladelsen.

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 anjamsj@struer.dk eller tlf. 96848676.

Du er også altid velkommen til at skrive til vores hovedpostkasse, pm@struer.dk, hvis du har behov for svar eller vejledning.

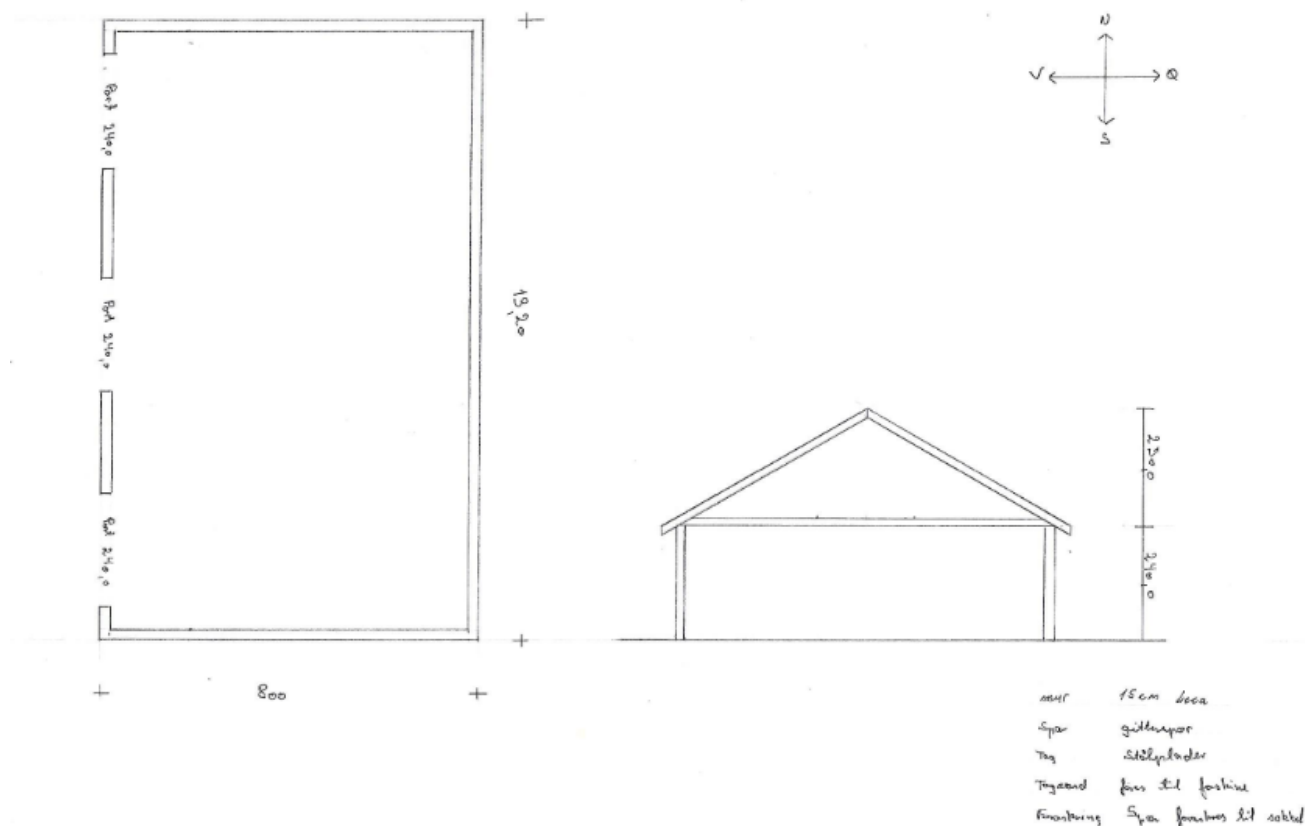
Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening - e-mail: dnstruer-sager@dn.dk
- DOF's lokalgruppe - e-mail: struer@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: natur@dof.dk

Med venlig hilsen

Anja Jørgensen
Byggesagsbehandler

Bilag 1



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 10. april 2025. Klagen skal være modtaget senest den 8. maj 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.