

## TIL ANNONCERING

**Dato:**  
25. juni 2025

**Journalnummer:**  
01.03.03-P19-14-25,

**Afdeling:**  
Planafdelingen

**Side 1 af 8**

## Du får landzonetilladelse til opførelse af fælleshus

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af åbent fælleshus på matrikel 1T, JESTRUP BY, LYNGS beliggende nær Møllegade 8, 7790 Thyholm. Vi giver dig landzonetilladelse til det ansøgte.

### Vi meddeler landzonetilladelsen på følgende vilkår

- Etableringen af det ansøgte projekt skal følge det ansøgte vedrørende type, placering, dimensioner og materialer.
- Der må ikke installeres nogen varmekilde i fælleshuset
- Der må ikke installeres hverken køkken eller toilet

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](http://www.struer.dk) den 25. juni 2025. Fristen for at klage er den 23. juli 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](http://www.struer.dk).

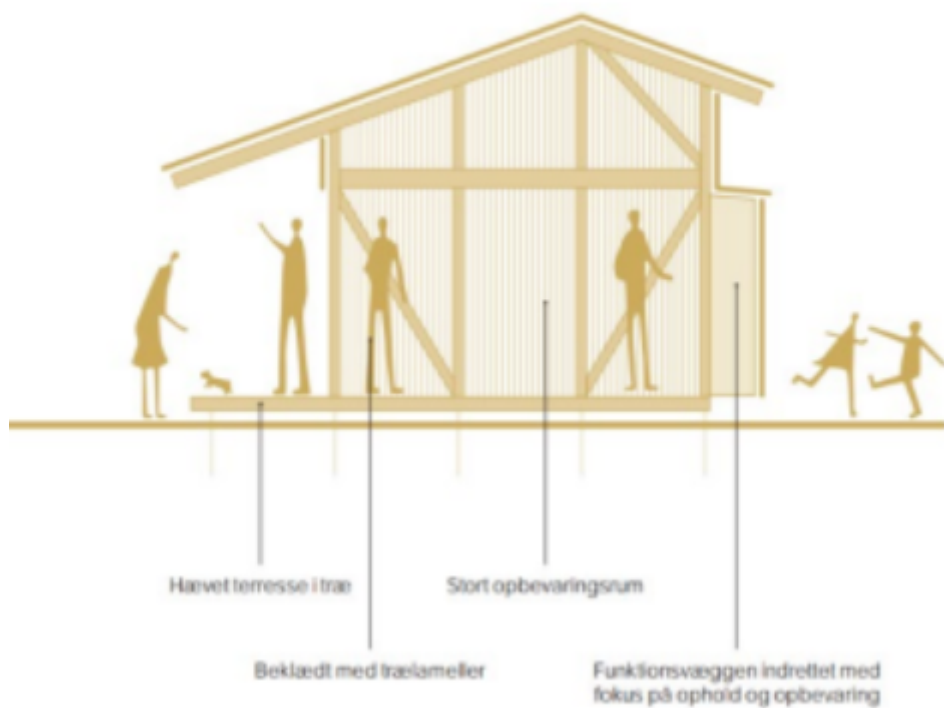
### Baggrunden for din ansøgning

Den 25. februar 2025 modtog vi din ansøgning om landzonetilladelse til opførelsen af et fælleshus i træ med 37,3 m<sup>2</sup> åbent overdækket areal og 13,1 m<sup>2</sup> lukket areal. I ønsker at etablere projektet på en ubebygget matrikel i landzone. Der blev for nylig revet et større maskinhus ned på placeringen. Det ansøgte projekt ønskes opført med en længde på ca. 9,0 m, en bredde på ca. 6,4 m, en højde på ca. 4,6 m og et samlet areal på ca. 57,6 m<sup>2</sup>.



*Figur 1 - Rød markering viser fælleshusets placering. Grøn markering viser matrikel-grænsen.*

## Arkitektur



Figur 2 - Tværsnit af fælleshuset



Figur 3 - Visualisering af huset

Fælleshuset etableres på pæle og uden sokkel/fundament.

## Nabohøring

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

## Hvorfor får du landzonetilladelse?

Vi vurderer, at vi kan meddele landzonetilladelse til opførelse af fælleshuset, da der ikke er væsentlige interesser, som taler imod projektet.

I vurderingen har vi lagt vægt på, at matriklen er beliggende i landzone, men inden for landsbyafgrænsningen, hvor der generelt er mulighed for at tillade byggeri, der understøtter landsbyens funktion og fællesskab. Fælleshuset vil være almennyttigt og til gavn for beboerne i landsbyen, hvilket taler for en tilladelse.

Derudover vurderer vi, at beboerne i området allerede har været vant til, at der var bebyggelse på grunden, og at det nye fælleshus derfor ikke vil medføre væsentlige ændringer i områdets karakter.

Endelig er der ikke registreret særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser, som taler imod projektet. Tilladelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med formålet i planloven om at sikre en afbalanceret udvikling i landzonen.

## Kommuneplanramme Eksisterende byområde i Lyngs og landsbyafgrænsning

Matriklen ligger inden for kommuneplanramme "Eksisterende byområde i Lyngs", hvor den generelle anvendelse er blandet bolig og erhverv. Den maksimale højde for bygninger inden for området er 8,5 meter og der må maksimalt være 2 etager. For "åben-lav boligbebyggelse" er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 55% af den enkelte ejendom. Projektet overholder kommuneplanrammen.

Matriklen er udlagt til strategisk landsbyplanlægning (landsbyafgrænsning), hvilket understøtter en generel intention om at fremme udvikling i landsbyen. Det væsentlige i denne vurdering er dog, at fælleshuset overholder kommuneplanrammens bestemmelser, hvilket taler for en tilladelse.

Herudover betyder placeringen af fælleshuset på en matrikel, hvor der for nyligt har været bebyggelse, at beboerne i de omkringliggende huse ikke har været vant til, at grunden var ubebygget.

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

## Klimatilpasning og oversvømmelse

Dit ansøgte projekt ligger i et område med lav risiko for oversvømmelse og/eller erosion af kystlinjen som følge af havvandstigninger. I Struer Kommunes klimatilpasningsplan fra 2020 er der udpeget risikoområder for oversvømmelse og erosion, men det aktuelle område er ikke blandt disse. Derudover er det ansøgte fælleshus ikke en konstruktion til beboelse, hvilket yderligere mindsker behovet for særlige klimatilpasningstiltag.

## Værdifuldt kulturmiljø

Ejendommen er beliggende inden for det værdifulde kulturmiljø omkring Lyngs Mølle. Lyngs Mølle er en historisk mølle, der har spillet en central rolle i landsbyens udvikling og repræsenterer områdets kulturarv. Fælleshuset ligger i umiddelbar nærhed af Lyngs Mølle, kun ca. 70 meter væk. Opførelsen af et fælleshus kan understøtte og berige oplevelsen af møllen ved at skabe et samlingspunkt for lokalsamfundet, hvor formidling af områdets historie og kulturarv kan finde sted. Derudover kan fælleshuset fungere som en naturlig forlængelse af møllens funktion som et lokalt vartegn og bidrage til at fastholde landsbyens identitet og sociale liv.

Sammenfattende vurderes det, at opførelsen af fælleshuset ikke vil have en negativ indvirkning på det omkringliggende kulturmiljø. Tværtimod vil det styrke landsbyens sociale sammenhængskraft og bidrage positivt til områdets kulturelle liv.

## Drikkevandsinteresser og indvindingsopland

Dit projekt ligger i et område med drikkevandsinteresser uden for OSD og i et indvindingsopland uden for OSD. Vi vurderer, grundet projektets karakter, at opførelsen af et simpelt fælleshus uden varmekilde og bedefaciliteter, samt at bygningen opføres på pæle i stedet for en sokkel, betyder, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning på disse udpegninger. Da bygningen ikke involverer installationer, der kan forurene eller påvirke grundvandet, anses projektet som værende uden risiko for drikkevandsinteresser i området.

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

## Natur

Ved behandling af landzonetilladelsen er det nødvendigt at vurdere natur- og miljømæssige interesser. I dette tilfælde ligger de nærmeste beskyttede vandløb, Natura 2000-områder og § 3-områder så langt væk fra projektet, at de ikke vil blive påvirket af den planlagte opførelse. Desuden er det en simpel trækonstruktion af begrænset størrelse, hvilket yderligere minimerer risikoen for nogen form for negativ påvirkning på naturen. Der er derfor ikke grund til bekymring om, at projektet vil have nogen væsentlig effekt på nærliggende naturområder.

## 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
- Uiv
- Bæver
- Flagermus (Vand-, dam-, syd-, brandts-, dværg-, troid-, skimmel-, langøret- og brunflagermus)

Der er observeret bilag IV-arter henholdsvis 1,6 km og 2 km væk fra projektområdet. Da projektet omfatter en simpel trækonstruktion, og da der ikke er fund af Bilag IV-arter tættere på, vurderes det, at der ikke er nogen mulighed for, at opførelsen af bygningen kan påvirke disse arters levesteder. Afstanden til fundene, kombineret med projektets karakter, betyder, at det ikke forventes at have nogen negativ indvirkning på de observerede arter.

## Konklusion

Vi vurderer, at en tilladelse til opførelse af fælleshuset ikke vil være i strid med de konkrete hensyn til natur, landskab, kulturhistorie og omkringboende. Projektet ligger i et område, hvor der ikke er risiko for påvirkning af beskyttede natur- og miljøområder, såsom Natura 2000, § 3-områder og vådområder, da disse ligger langt væk fra matriklen. Desuden er bygningens enkle trækonstruktion uden varmekilde, badefaciliteter eller sokkel, hvilket yderligere reducerer miljøpåvirkningen. Den planlagte placering respekterer det omkringliggende landskab, og fælleshuset vil ikke have negativ indvirkning på de kulturhistoriske værdier, herunder Lyngs Mølle. Vi vurderer derfor, at projektet er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

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

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 byggeoven.

## 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](mailto:majatj@struer.dk)

Du er også altid velkommen til at skrive til vores hovedpostkasse, [pm@struer.dk](mailto: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](mailto:dnstruer-sager@dn.dk)
- DOF's lokalgruppe - e-mail: [struer@dof.dk](mailto:struer@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening - e-mail: [natur@dof.dk](mailto: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](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://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 25. juni 2025. Klagen skal være modtaget senest den 23. juli 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.