



Anette Højberg Christiansen
Fasanvænget 64
Hjerting
6710 Esbjerg V

Remmerstrandvej 205 - Ansøgning om landzonetilladelse til anvendelsesændring til fritidshus og opførelse af op til 50 m² garage.

Struer Kommune har den 26. februar 2018 modtaget ansøgning om tilladelse til anvendelsesændring af ejendommen beliggende på adressen Remmerstrandvej 205, 7600 Struer. Bygninger og ejendom ønskes anvendt som fritidshus. Ligeledes søges der om at opføre en carport med indbygget garage.

Placering på kort



Placering af carport



Forslag til placering af indkørsel

Bygningen på Remmerstrandvej 205 er registreret som 182 m² bygning til feriekoloni og lignende, hvor af 35 m² er bolig. Der er ved sagsbehandling konstateret at 48 m² toiletbygning og 35 m² overdækning ikke har været registreret i BBR.

DATO: 20-11-2018

JOURNALNUMMER
01.03.03-P19-18-18

RÅDHUSET, PLAN OG MILJØ
ØSTERGADE 13
7600 STRUER

E: TEKNISK@STRUER.DK

SAGSBEHANDLER:
EIRIKUR YNGVASON
T: 9684 8414

Opgørelse af bygningsarealer

Ønsket anvendelse	BBR/opmåling	Tidligere anvendelse
Fritidshus	182	Feriekoloni
Wellness & aktivitetsrum	48	Offentligt toilet – ikke registreret i BBR
Samlet	230	
Sekundær bebyggelse		
Overdækning	35	Ikke registreret i BBR
Ny Garage/ carport	50	

Bygningen og dens faciliteter har blandt andet været brugt af dagtilbud ved lejlighedsvis besøg. Der søges om at anvende bygningen til fritidshus og lave en indvendig ombygning. Ligeledes søges der om at opføre op til 50 m² carport/ redskabsrum ved fritidshusets østgavl og udkørsel til Remmerstrandvej eller Hulvej.

Da der ikke foretages nævneværdig ombygning og brugen af bygningen ikke medfører væsentlig forøget belastning, er der ikke gennemført naboorientering. Ligeledes vurderes der at være en umiddelbar ret til opførelse af carporten med den ansøgte placering. Derfor skønnes det ansøgte til at være af underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 35 stk. 5.

Afgørelse

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til det ansøgte.

Tilladelsen gives på følgende vilkår

1. Der godkendes en anvendelsesændring til et fritidshus på maks. 230 m², med overdækket areal på 35 m².
2. Der godkendes et udhusbyggeri¹ på maks. 50 m².
3. Udhuse må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 m.
4. Opføres udhus indenfor en afstand af 2,5 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej og sti, skal følgende betingelsers opfyldes:
 - Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,50 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
 - De sider, der vender mod skel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
 - Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

¹ Udhus: Sekundært byggeri som, carporte, garage, redskabsrum, legehus ol. bygninger ikke beregnet til ophold.



9. Fritidshuset må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar.
10. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.
11. Fritidsboligen kan uanset stk. 9 anvendes til kontinuerlig udlejning til skiftende brugeres kortvarige ferieophold, når den samlede anvendelse i perioden ikke herved overstiger 9 uger.
12. Ved materiale- og farvevalg for facade og tag skal der udvises hensyn til beliggenheden i et naturområde. Der må ikke anvendes reflekterende materialer og stærke farver.
13. Der må ikke etableres nyt haveanlæg. Ejendommens eksisterende haveanlæg kan fortsat anvendes.
14. Der må ikke foretages terrænændringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, uden tilladelse fra Struer Kommune.

Når klagefristen er udløbet, vil bebyggelsesregulerende vilkår blive tinglyst på ejendommen, på ejers bekostning.

Der gøres opmærksom på at ejendommen er omfattet af flere arealbindinger. Tilstandsændring indenfor strandbeskyttelseszonen og beskyttede naturområder kræver dispensation. Se vedlagt kortbilag. Tilstandsændring omfatter f.eks. jordarbejde og beskæring af beskyttet natur. Spørgsmål omkring strandbeskyttelseszonen henvises til Kystdirektoratet. For vejledning i forhold til beskyttet natur kan Struer Kommunes naturgruppe kontaktes på teknisk@struer.dk eller via telefon til Kristian Mandsberg 9684 8438.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet. Der gøres yderligere opmærksom på, at tilladelsen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dags dato.²

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk den 20. november 2018.

Begrundelse

Planloven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

² Lov om planlægning § 56 stk. 2.



Arealbindinger

Ejendommen er omfattet af flere arealbindinger, blandt andet:

- Strandbeskyttelse
- Kystnærhedszone friholdt for bebyggelse
- Udpegninger i forhold til særlige udsigter og større sammenhængende landskaber
- Beskyttet natur efter NBL § 3³

Planmæssige forhold

Sagen omhandler anvendelsesændring af eksisterende bygning til fritidshus. Jeppes Led er en bygning opført til fritidsformål, og har blandt andet været besøgt af institutioner på tur i området. Der har primært været tale om et jævnt brug af en håndfuld mennesker og lejlighedsvis besøg af grupper. Bygningen er dog godkendt til et mere intensivt brug. Det vurderes at ved anvendelsesændringen vil området være brugt i større omfang end hidtil. Det vurderes dog ikke at overstige hvad bygningen er godkendt til i forvejen.

Ejendommen ligger op til en holdeplads. Holdepladsen betjener gæster på naturvandring i området. Der er en jævn trafik til og fra holdepladsen. Der søges om etablering af udkørsel mod Remmerstrandvej eller Hulvej. Begge veje er grusveje med lav trafikbelastning. En tilladelse vurderes ikke at ændre væsentligt på trafikale forhold. Der ses ikke at være noget i landzonebestemmelserne som er til hinder for etablering af udkørsel. Landzonetilladelsen omhandler kun arealanvendelsen, tilladelse efter anden lovgivning kan være påkrævet. Det gøres opmærksom på at udkørsel mod Remmerstrandvej kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og tilladelse fra ejeren af matrikel 2 CM, Toftum Gde., Resen.

Landskaber

Ejendommen ligger i et område udpeget for særlige udsigter og større sammenhængende landskaber. Det er en del Struer Kommunes kystforland. Kystområdet Remmerstrand og op mod Grisetaå odde ved Oddesund er karakteriseret ved at være et åbent landskab med spredt bebyggelse. Når blikket falder mod syd fra Thyholm, opleves kyststrækningen mere eller mindre ubebygget. Sommerhusområdet ved Toftum Bjerger ligger hovedsageligt på den sydlige skråning af Toftum Bjerger. Dele af sommerhusområdet ligger dog tæt på skrænten og er synligt i landskabet set over fjorden fra Nord. Humlum By og sommerhusområdet er adskilt af en grøn kile på omkring 100 m. Fra syd opleves det som en sammenhængende bebyggelse.

Remmerstrandvej 205 ligger lavt i landskabet og påvirker ikke udsigten fra nord. Fra syd opleves bygningen som en del af sommerhusområdet, som en sammenhængende bebyggelse. Det bemærkes at

³ Lov om naturbeskyttelse

bygningen har stået i årtier og derfor er der ikke tale om en ændring i udsigten.

Natur

Der er ca. 110 m til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) og ejendommen er delvist omfattet af udpegning for beskyttet natur. Struer Kommune har besigtiget ejendommen for at vurdere udpegning jf. NBL's § 3 Ligeledes er arealet, der ikke er vejledende registreret som NBL § 3, besigtiget for at vurdere om det faktisk er en del af overdrevet.

Struer Kommune fandt på arealet markeret på bilag 2 følgende planter: Alm. hundegræs, stor nælde, agertidsel, havtorn, vild kørvel, røllike, svingel sp., lancet vejbred, padderok sp., engbrandbæger, rynket rose, rose sp. (en af de hjemmehørende), alm. hyld, blød storkenæb, mælkebøtte sp., hvidtjorn, høstborst, hvid kløver og rødkløver.

Struer Kommune vurderer ud fra besigtigelsen kombineret med en gennemgang af luftfotos, at arealet markeret på bilag 2 ikke lever op til kriterierne for at være omfattet af NBL § 3.

Struer Kommune vurderer at der ikke kan opnås dispensation, til at etablere carporten i overdrevet. Dette fordi der er en alternativ placering på grunden, der ikke er omfattet af NBL § 3. Ansøger har foreslået to placeringer på grunden. Ansøgers foretrukne placering ligger uden for NBL § 3 udpegningen. Der er ikke foretaget sagsbehandling i forhold til dispensation fra beskyttet naturområde.

En tilladelse vurderes ikke at være i strid med de hensyn, der skal varetages gennem landzonebestemmelserne. På grund af beliggenheden vurderes det nødvendigt at stille vilkår om bebyggelse og anlæg.

Byggetilladelse

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristen er udløbet og kommunen har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Opmærksomheden henledes endvidere på, at der i forbindelse med sagsbehandlingen af denne tilladelse kun er set på byggeriets placering og størrelse og ikke på om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.



Klagevejledning

Afgørelsen kan efter planlovens kapitel 14 påklages til Planklagenævnet.

Afgørelsen efter planloven kan påklages af:

- Ansøger og ejer samt enhver med en retlig interesse i sagens udfald.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Klage skal indsendes til Planklagenævnet via klageportalen sammen med eventuelle bemærkninger og sagsakter. Klageportalen findes gennem www.borger.dk eller www.virk.dk.

Yderligere vejledning om pris, sagsbehandling mv. kan findes på Planklagenævnets hjemmeside: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Søgsmålsvejledning

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden seks måneder fra modtagelse af afgørelsen. jf. planlovens § 62 stk. 1.

Ansøger vil få besked, hvis andre klager over afgørelsen.

Kopi af dette brev 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

Frands Jensen, Jagtforeningerne i Struer Kommune, Tjørnevej 29,

Serup, 7790 Thyholm: e-mail: frands.jensen@altiboxmail.dk

Med venlig hilsen

Eiríkur Yngvason
Sagsbehandler

Bilag 1:

Figur 1: Med røde stjerner er de to ansøgte placeringer til carporten ca. markeret. Det ene er indenfor et beskyttet overdrev (Naturbeskyttelseslovens § 3) og det andet ligger i et krat, der ikke er vejledende registreret § 3 natur.

Bilag 2:

Figur 2: Arealet indenfor det røde polygon er vurderet som værende ikke omfattet af § 3 (Naturbeskyttelsesloven).