



Knud Albrecht Steffensen
Helligkildevej 37
Hvidbjerg
7790 Thyholm

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus beliggende Tambogade 6, 7790 Thyholm

Struer Kommune har den 21. august 2017 modtaget ansøgning om landzone-tilladelse til opførelse af enfamiliehus på matr.nr. 16b, Hellerød By, Sønderbjerg beliggende Tambogade 6, 7790. Det ansøgte findes på nedenstående kort.

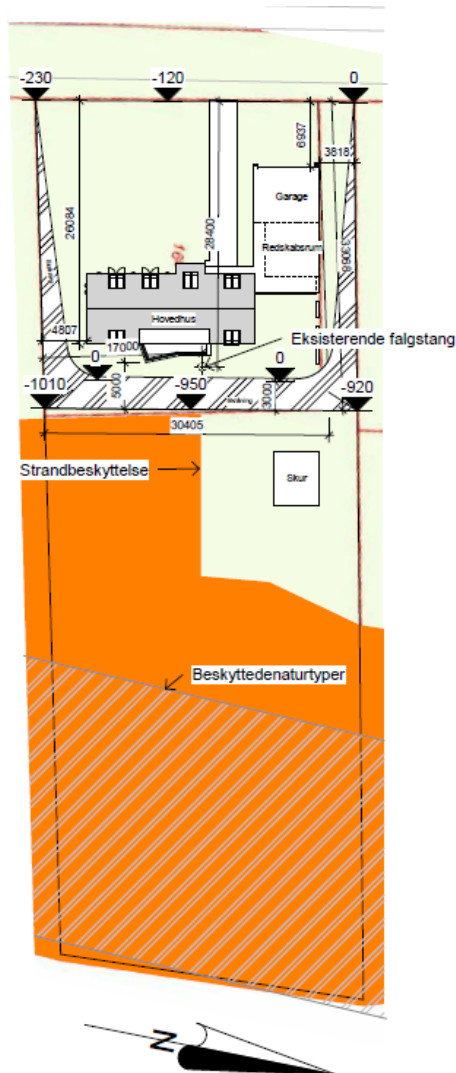
DATO
30-11-2017

JOURNALNUMMER
01.03.03-P19-27-17

RÅDHUSET, PLAN OG MILJØ
ØSTERGADE 13
7600 STRUER

E: TEKNISK@STRUER.DK

SAGSBEHANDLER:
IBEN BANG NIELSEN
T: 96848440



Struer Kommune bruger it i sagsbehandlingen. Derfor skal kommunen følge persondataloven og gøre dig opmærksom på dine rettigheder efter denne lov: Når kommunen indsamler og/eller behandler personoplysninger om dig, har du ret til at få indsigt i disse oplysninger og gøre indsigelse, hvis oplysningerne er forkerte. Kommunen skal slette/ændre forkerte oplysninger. Vil du vide mere om persondataloven, kan du læse en udførlig vejledning på Datatilsynets hjemmeside: www.datatilsynet.dk



Enfamiliehuset ønskes opført som erstatning for eksisterende bolig, som nedrives. Der søges om tilladelse til at opføre den nye bolig med en ny placering, hvor huset ønskes trukket væk fra vejen. Den nuværende bolig er placeret ud mod vejen.

Den eksisterende bolig er i to etager (ca. 5 meter høj) og har et samlet boligareal på 147 m². Den ansøgte bygning ønskes tilsvarende i to etager (7,3 meter høj), hvor boligen har et samlet boligareal på 285,5 m². Det ansøgte byggeri ønskes opført med træbeklædning.

Der søges yderligere om tilladelse til at regulere terrænet på den pågældende matrikel. Terrænreguleringen ønskes foretaget i op til 1,01 meter, fordelt over matriklen som anvist på ovenstående kort.

Sagen har været i partshøring af to omgange, hvor der i hver af de to høringer er indkommet et høringssvar. Efter den første høringsperiode er der sket ændringer i projektet, og det har været Struer Kommunes vurdering, at ændringerne er af så væsentlig grad, at ændringerne har krævet en ny partshøring.

Afgørelse

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

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der skal i projektet tages højde for, og sikres mod, at der ikke føres overfladevand via terrænreguleringen ned på nabomatriklerne.

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.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.struer.dk torsdag den 30. november 2017.

Begrundelse

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

Det ansøgte byggeri ønskes opført indenfor landsbyafgrænsning og rammeområde 12L3, som er udlagt til boligformål. Byggeriet opføres i to etager og overholder den i rammen anførte maks. højde på 8,5 meter.

Byggeriet har været udsendt i parthøring af to omgange. Der er i begge høringsperioder indkommet ét høringssvar. Der lægges i begge svar vægt på, at byggeriet vil påvirke indsigt og udsigt negativt. Efter første høringsperiode modtager Struer Kommune information om, at placeringen af det ønskede byggeri ændres, hvor huset flyttes tættere på vejen. Svaret på den nye parts-



høring indeholder yderligere en bemærkning om, at den foreslåede nye placering kun forekommer at være lidt mindre generende end det oprindelige forslag til bebyggelse.

Det er Struer Kommunes vurdering, at den nye placering forekommer mindre generende og dermed er en forbedring i forhold til den oprindelige placering. I mellem byggeriet og nabomatriklen er der i forvejen høj bevoksning som mindsker udsigten, og det er Struer Kommunes vurdering, at hensyn til nabos frie udsigt alene ikke er grund til afslag på en landzonetilladelse.

Terrænet skråner fra vejen (højeste punkt) mod vandkanten, og den ansøgte terrænregulering ønskes for, at bygge huset i vejniveau og dermed mindske risikoen for oversvømmelse i fremtiden. Det er Struer Kommunes vurdering, at den ansøgte terrænregulering vil se naturlig ud fra vejen, da reguleringen er en forlængelse af vejens niveau. Langs de andre sider foretages reguleringen med en mindre hældning med afrundede hjørner, som vurderes at være af underordnet betydning for landskabet.

Det ansøgte opføres og etableres udenfor beskyttede naturområder. Fra det ansøgte er der knap 200 meter til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) og ca. 30 meter fra område beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Byggeriet vurderes ikke at have nogen negativ effekt herpå. Struer Kommune har ikke kendskab til beskyttede arter efter Habitatdirektivets bilag IV, som vurderes at kunne blive berørt af byggeriet.

Byggeri og terrænregulering foretages udenfor område omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men indenfor kystnærhedszonen. Området ligger dog udenfor den del af kystnærhedszonen, som Struer Kommune har udpeget kystzone friholdt fra bebyggelse. På baggrund af dette, og da byggeriet ønskes opført i et område omfattet af landsbyafgrænsning samt opføres i tilknytning til bymæssig bebyggelse, vurderes det, at det ansøgte byggeri samlet set ikke er i strid med de interesser, der varetages igennem planloven.

Byggetilladelse

Vær opmærksom på, at det ansøgte byggeri også kræver en byggetilladelse, som først kan opnås 4 uger efter, at klagefristen på 4 uger er udløbet.

Klage- og søgsmålsvejledning

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, sagsbehandlingstid 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. Eventuel klage over afgørelsen skal være fremsendt senest torsdag den 28. december 2017 kl. 23.59.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

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.

Med venlig hilsen

Iben Bang Nielsen

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