

Returadresse:
Land By og Kultur, Byg og Miljø
Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing

**NATURENS
RIGE**

Til ansøger

Sagsbehandler
Birgitte Østergaard Snebjerg
E-post
birgitte.snebjerg@rksk.dk
Dato
2. maj 2025
Sagsnummer
24-027802

Landzonetilladelse

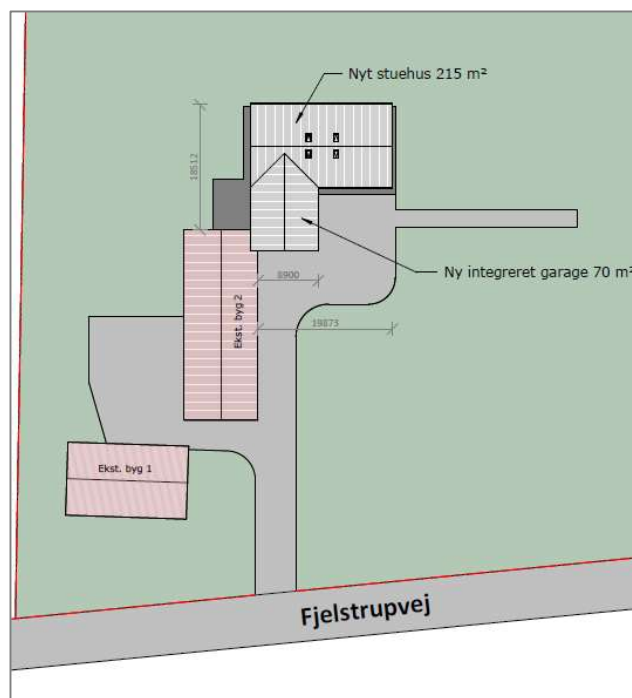
Ansøgning

Du har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus med integreret garage samt ombygning og ændret anvendelse af eksisterende stuehus til udhus på ejendommen Fjelstrupvej 16, 6920 Videbæk. Matrikel nr. 11ay, Den østlige Del, Nr. Vium.

Ejer ønsker at opføre et nyt enfamiliehus på 215 m² med integreret garage på 70 m², i ét plan med traditionelt saddeltag, og klassisk byggestil. Eksisterende indkørsel ændres ikke.



Luftfoto af en del af ejendommen, 2024



Beliggenhedsplan for ansøgte

Ejer oplyser ved ansøgningen at det eksisterende stuehus er ikke økonomisk rentabelt at renovere og tilbygge, sådan at boligen lever op til nutidens krav og ønsket om en større bolig. Desuden er der et stort ønske fra ejer om at øge afstanden fra boligen til vejen for at minimere støjgener.

Boligens placering flyttes 35 meter og det nye enfamiliehus opføres hvor maskinhuset før stod. Det opføres mod staldbygningen med lodret 1 på 2 beklædning i træ og med tagsten. Den maksimale bygningshøjde bliver 6,5 meter inklusiv terrænuddjævning, jf. vedlagte tegningsmateriale.



Ejer har købt ejendommen, efter frastykning af størstedelen af jordbruget og ophævelse af landbrugspligten. Ejer ønsker at bo i nuværende stuehus i en overgangsperiode indtil det nye enfamiliehus er opført.

I forbindelse med opførelsen af det nye enfamiliehus på ejendommen, nedrives den nu tiloversblevne maskinhusbygning på 360 m², Bygning 6 jf. BBR, idet den efter frastykning af jorden, er overdimensioneret for ejendommens drift. Ejer har fået nedrivningstilladelse pr. 18.06.2024 til maskinhuset.

Som passende erstatning ønsker ejer at genbruge skallen af det eksisterende stuehus på 150 m², som udhus. Ejer vil ved at isætte port og fjerne de installationer der understøtter bygningens anvendelse som bolig, herunder køkken, bad og fyrrum samt ydre anlagte have, ændre anvendelsen til opbevaring af traktor, maskiner og haveredskaber. Ombygningen til udhus er skitseret på plantegninger i bilaget. Den originale staldbygning, Bygning 2 jf. BBR, bevares til ejendommens drift. Administrationen har konkret vurderet byggeriets indpasning i forhold til ejendommens anvendelse, karakter og eksisterende bebyggelse.

Planlægning

Ejendommen ligger i landzone, er 1,94 ha og uden landbrugspligt.

Kommunen har vurderet at ejer ved ansøgning om opførelse af et udhus af tilsvarende størrelse, som den bygningsmasse der ønskes ombygget, vil kunne opnå landzonetilladelse. Dermed vil en tilladelse til en ændret anvendelse til udhus ikke medføre mere bebyggelse end det ejer, ellers ville kunne opnå tilladelse til.

Lovgrundlag:

Idet den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres, kræver det landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35 stk.1, til midlertidig at opretholde den eksisterende bolig, mens den nye opføres.

Kommunen har i dette tilfælde sidestillet nedrivning af de forhold der udgør en anvendelse som bolig med en fuldstændig nedrivning, under hensyntagen til, at det nye enfamiliehus vil erstatte nuværende bolig. Vilkåret for en tilladelse bliver dermed at den eksisterende bolig skal nedlægges førend der kan gives ibrugtagningstilladelse til det nye byggeri.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, da det vurderes, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig betydning for naboerne jf. planlovens § 35, stk. 5. Afstanden til nabobebyggelsen er over 150 meter, og det nye enfamiliehus placeres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, længere væk fra naboen.

Tilladelse

Ringkøbing-Skjern Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte i henhold til planlovens § 35 stk. 1, på følgende vilkår:

- **At det eksisterende stuehus' ombygning til udhus færdigmeldes, inden der kan gives ibrugtagningstilladelse til det nye enfamiliehus.**

Begrundelse

I afgørelsen er der lagt vægt på, at den eksisterende bolig nedlægges, og at enfamiliehuset ønskes opført som erstatning for det oprindelige mindre stuehus på ejendommen. Fastsatte vilkår i tilladelsen om nedlæggelse af nuværende bolig, sikrer at der ikke oprettes flere boliger i landzonen jf. planloven.

Det er endvidere tillagt vægt, at det nye enfamiliehus placeres i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen og understøtter ejendommens helhedspræg. Dermed understøtter ansøgte princippet om at begrænse spredt bebyggelse i det åbne land og placeringen på et allerede delvist befæstet areal bidrager til at minimere terrænpåvirkningen.

I afgørelsen er der lagt vægt på, at et udhus for opbevaring af maskiner og redskaber for ejendommens vedligehold ligger inden for, hvad der normalt kan tillades i tilknytning til en større ejendom som denne og kommunen har derfor vurderet det hensigtsmæssigt at bibeholde eksisterende bygning idet den ældre staldbygning ikke har plads til ejendommens traktor, også med henblik på at der overordnet set reduceres i m² bygningsmasse.

I afgørelsen er der ligeledes lagt vægt på, at en ombygning udgør en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bygninger inden for de nuværende bygningsmæssige rammer. Bygningen findes allerede og der er derfor værdi i at bevare og udnytte af eksisterende bygningsdele ved en ændret anvendelse, navnlig når den ønskede anvendelse ikke er mere belastende for omgivelserne end den hidtidige.

På baggrund af ovenstående vurderer kommunen, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige forhold.

Landskab

Ejendommen ligger ikke indenfor et areal som er udpeget som *Bevaringsværdige Landskaber* men ligger indenfor *Særligt Værdifulde Landbrugsområder, Større Sammenhængende Landskaber, Skovbyggelinjer og Drikkevandsinteresser* i kommuneplanen.

I kommunens landskabskarakteranalyse ligger arealet i *Skovbjerg Bakkeø Mosaiklandskab*, som indeholder mange landskabselementer i forskellige skala, som derved har skabt et mosaiklandskab.

Landskabskarakterområdet har et sammensat udtryk, som skyldes bevoksningerne, det varierede terræn og marker med lille til middelstor skala. Terræn og bevoksning begrænser udsigterne på tværs af landskabet og skaber lukkede landskabsrum.

Landskabsområdet er præget af hedens opdyrkning og tilplantning samt anvendelse af lavbundsområder til afgræsning. Plantager er derfor nogle af de bærende karaktertræk sammen med hegn, der afgrænser marker i middelstor skala. Hederne ligger spredt i landskabet som en reference til landskabet inden opdyrkningen og tilplantningen.

Landskabsområdet rummer få tekniske anlæg, men tekniske anlæg i omkringliggende landskabsområder påvirker hovedparten af dette landskabsområde.

Landskabet rummer flere værdier og karakteristika, der især knytter sig til ådalene og de store sammenhængende plantage- og hedeområder. Disse områder er sårbare over for ændringer. Det øvrige landskab vurderes mindre sårbart over for ændringer, idet mosaiklandskabet skaber mange forskellige indpasningsmuligheder.

Skovbyggelinje

Den eksisterende bolig der søges ombygget ligger inden for skovbyggelinjen, der har til formål at sikre skovens værdi som landskabselementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Det er kommunens vurdering, at projektet ikke strider mod formålet, da der kun er tale om en ændret anvendelse af bygningen samt at der mellem denne og skovbrynet ligger en landbrugsbedrift.

Oplevelsen af skoven vurderes ikke at blive påvirket i negativ retning, ligesom skovbrynet som levested for dyr og planter, ikke vil blive væsentligt reduceret.

Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Natur

Arealet er ikke udpeget med særlige naturmæssige værdier.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt ikke har en sådan placering eller er af et sådant omfang, at det i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke nærmeste Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Drikkevandsinteresser

Arealet er udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD), Indvindingsopland og Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO)

Indvindingsopland og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) til almene vandforsyninger, skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg eller ændret arealanvendelse, der kan medføre øget risiko for forurening af grundvandet.

Bebyggelsen og de afledte aktiviteter /udstyrningen vurderes som ikke grundvandstruende aktiviteter. Det vurderes at bebyggelsen ikke vil medføre øget forurening eller negativt påvirke drikkevandsinteresserne i området, da det anlægges med fast bund og, idet ejendommens overordnede anvendelse ikke ændres mens driftsaktiviteterne nedskaleres.

Tilladelse fra andre myndigheder

Bygningsmyndigheden skal også give tilladelse til det nye enfamiliehus, og byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger tilladelse herfra.

Offentliggørelse

Tilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.rksk.dk den 5. maj 2025.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og hvis der klages over afgørelsen, skal klagemyndigheden først træffe afgørelse, inden tilladelsen kan udnyttes.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år i henhold til Planlovens § 56 stk. 2.

Klagevejledning

Afgørelsen kan i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 påklages til Planklagenævnet.

Klagefristen er 4 uger og udløber den 2. juni 2025.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaeqvnet/>

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er indsendt til Planklagenævnet og når du har indbetalt et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder eller organisationer til Planklagenævnet. Du betaler gebyret via elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Spørgsmål om afgørelsens lovlighed kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter denne orientering.

Klageberettiget er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. Klageberettigede er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- 1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- 2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Venlig hilsen

Birgitte Østergaard Snejbjerg
Landzonesagsbehandler

Kopi tilsendt: Danmarks Naturfredningsforening (den centrale postkasse) – dnringkoebing-skjern-sager@dn.dk

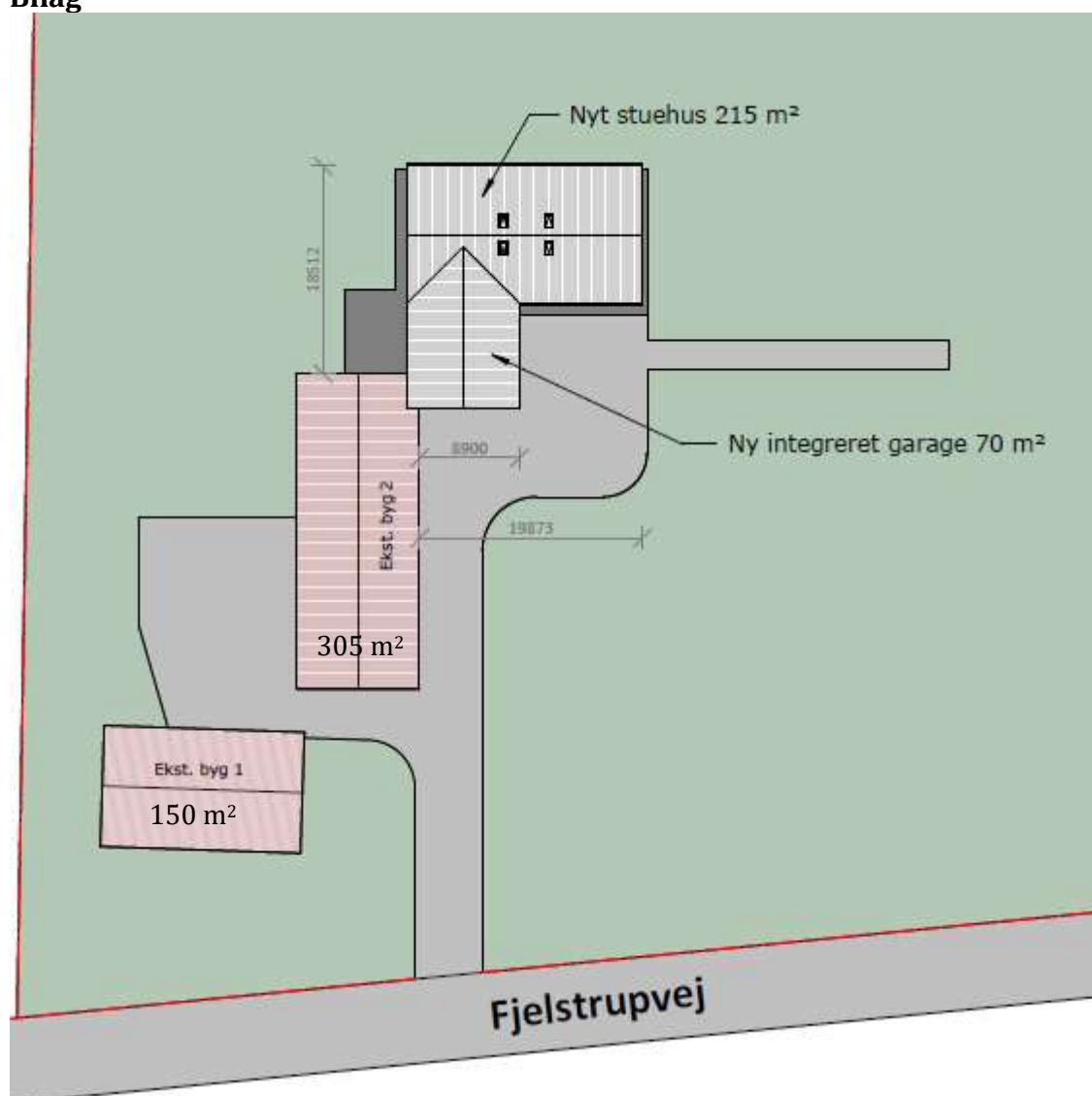
Orientering om indsamling af personoplysninger.

I forbindelse med sagsbehandlingen opbevarer Ringkøbing-Skjern Kommune personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi give dig en række oplysninger, når vi modtager personoplysninger fra dig.

Land, By og Kultur skal i den forbindelse oplyse dig om følgende:

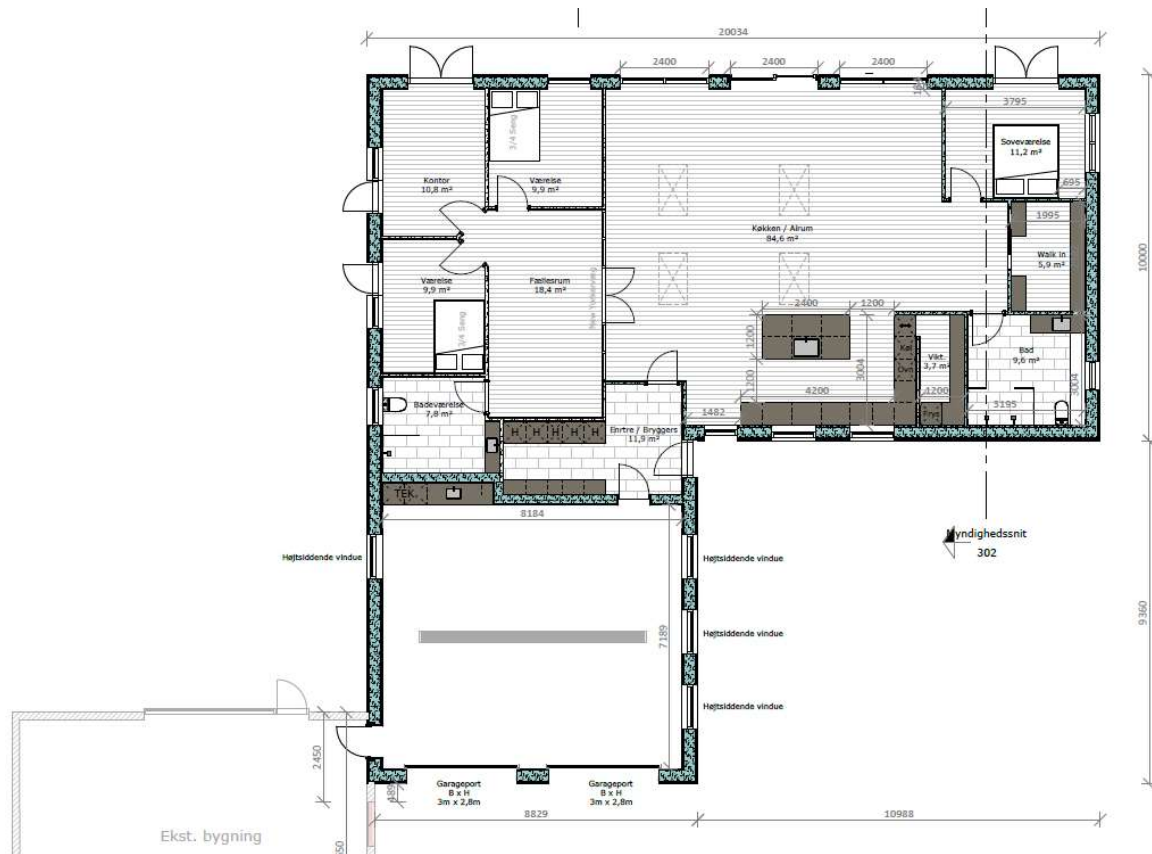
1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?
2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren.
3. Formålene og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger.
4. Kategorier af personoplysninger.
5. Modtagere eller kategorier af modtagere.
6. Hvor dine personoplysninger stammer fra.
7. Opbevaring af dine personoplysninger.
8. Retten til at trække samtykke tilbage.
9. Dine rettigheder
10. Klagemulighed til Datatilsynet

Her kan du se en nærmere uddybning i forhold til de oplysninger, vi skal give dig: rksk.dk/oplysningspligt

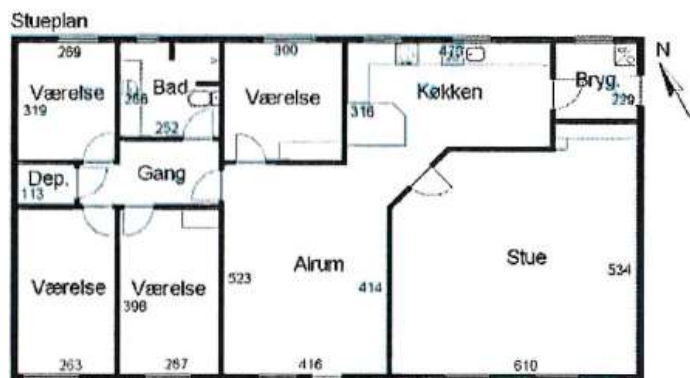
Bilag*Beliggenhedsplan*



Kortudsnit af bebyggelsen fra BBR, 2024



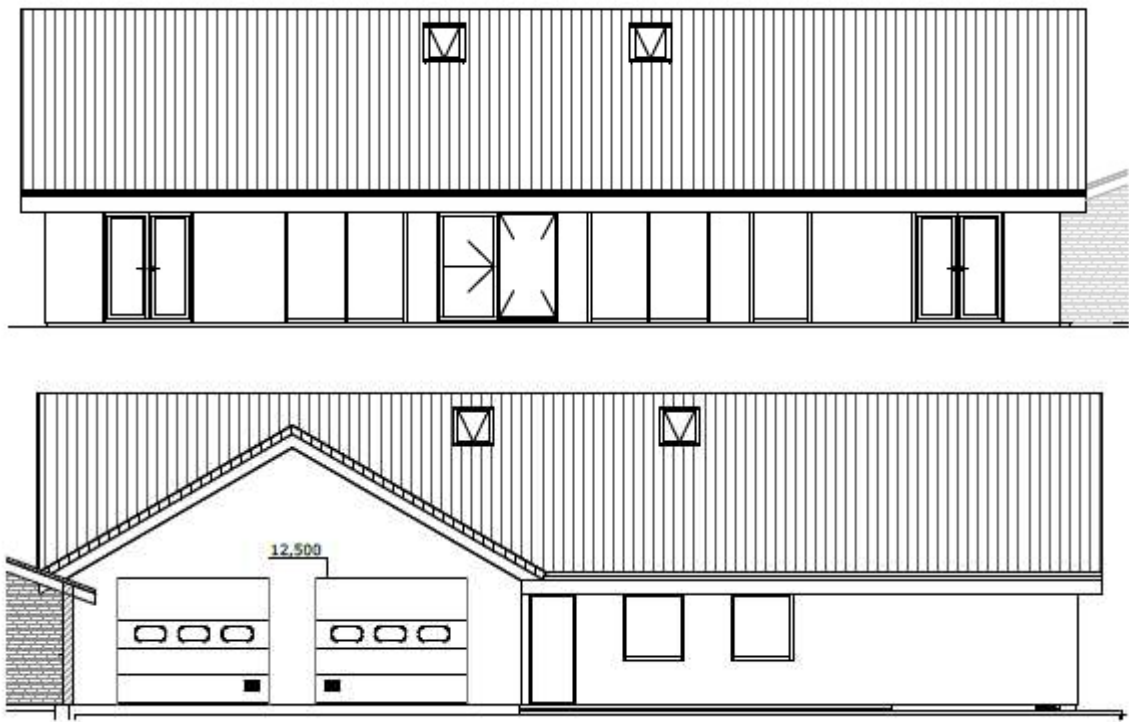
Plantegning af ansøgte nye enfamiliehus



Indretning af eksisterende stuehus før ombygning



Indretning af eksisterende stuehus efter ombygning

*Facadetegning Nord-Syd**Facadetegning Øst-Vest*