

Returadresse:

Land By og Kultur, Byg og Miljø
Smed Sørensen Vej 1, 6950 Ringkøbing

**NATURENS
RIGE**

Sagsbehandler
Birgitte Østergaard Snebjerg
E-post
birgitte.snebjerg@rksk.dk
Dato
20. februar 2025
Sagsnummer
24-024932

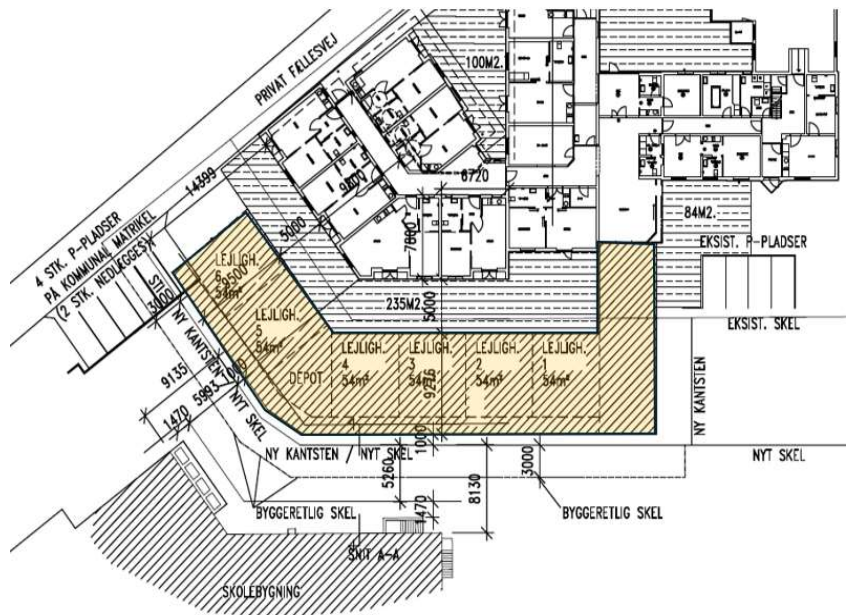
Til ansøger

Landzonetilladelse

Ansøgning

Stauning Fripleshjem har søgt om landzonetilladelse til at opføre af en ny tilbygning med seks lejligheder samt anlæggelse af nye fællesarealer og parkeringspladser på ejendommen Kirkebyvej 67, 6900 Skjern. Matrikel nr. 15c og 14 ac, Bovsø By, Stauning.

Fripleshjemmet udvides fra 16 til 22 pladser for at imødekomme den stigende efterspørgsel samt for at fremtidssikre tilbuddet. Tilbygningen omfatter seks nye plejeboliger samt fællesarealer og opføres i ét plan som en selvstændig bygning på 540 m².



Luftfoto samt situationstegning af eksisterende plejehjem, påtegnet det nye lejlighedsbyggeri (gult)

Byggeriet følger det eksisterende arkitektoniske udtryk med røde facadesten, hvide vinduespartier og saddeltag i rødt tegl med hvide detaljer med en samlet højde på byggeriet på 5,5 meter. Hver bolig får en lille terrasse på ca. 5 m², svarende til de eksisterende lejligheder.

Tilbygningen placeres 9 meter fra den nærliggende Stauning skole og børnehus og 1 meter fra det nye matrikelskel mod syd. Der etableres en ny adgangsvej med fortov samt et nyt fælles parkeringsareal.



Derudover ansøges der om etablering af nye p-pladser efter tilskødning af jord fra Stauning Skoles areal, sydvest for tilbygningen, som erstatning for de p-pladser der nedlægges i forbindelse med opførelsen af den nye tilbygning.

Tilbygningen placeres og opføres jf. foto- og tegningsmaterialet i bilaget.

Planlægning

Ejendommen rummer ca. 4000 m² bygningsmasse tilhørende Stauning Friplejehjem, beliggende indenfor landsbyafgrænsningen tilhørende Stauning by. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 43of004, som udlægger området til offentlige formål som plejehjem, skole, bibliotek, administration, sognegård, børnehave og idrætsfaciliteter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er fastsat til 50 % i henhold til bygningsreglementet. Da tilbygningen medfører en overskridelse af denne grænse, er der af bygningsmyndigheden foretaget en helhedsvurdering af projektet.

På baggrund af denne vurdering, er bygningsmyndigheden positivt indstillet til byggeriet og konkluderer at opførelsens ikke vil påvirke området negativt eller være i strid med byggelovens formål. Byggemyndigheden vurderer at tilbygningen med fællesareal kan udføres som ansøgt, især med vægt på at plejehjemmets friarealer vurderes tilfredsstillende for de kommende beboere. Konklusionen er forudsat af, at der opnås landzonetilladelse til byggeriet, at byggeriet er indsatstaktisk traditionelt, samt at der opnås byggetilladelse.

Den matrikulære sag kræver ikke landzonetilladelse, da der ikke sker udstykning af ejendommen, men en arealoverførsel, samt at der ikke sker ændring i anvendelsen af arealerne.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1, idet der er tale om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4-5, idet det skønnes, at det ansøgte er af betydning for naboerne. Der i den forbindelse ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte projekt.

Afgørelse

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

- **At ansøger opnår råderet over det samlede areal.**
- **At der etableres de nødvendige og tilstrækkelige parkeringsarealer jf. Byggelovens §§ 399-402.**
- **At der tinglyses byggeretligt skel for tilbygningen mod Stauning skole og børnehus.**

Begrundelse

Kommunen har i afgørelsen lagt vægt på, at udvidelsen af plejehjemmet er i overensstemmelse med plangrundlaget, som fastsætter, at ejendommen er udlagt til offentlige formål, herunder plejehjem.

Kommunen har samtidig lagt vægt på sin overordnede forpligtelse, til at understøtte den demografiske udvikling samt sikre tilstrækkelig kapacitet til fremtidens behov for plejehjemspladser. Udvidelsen af plejehjemmet er en politisk prioritering, for at imødekomme den stigende efterspørgsel på ældreboliger og plejefaciliteter i kommunen.

Kommunen har derudover lagt vægt på, at byggeriets arkitektur svarer til den nuværende bebyggelse og ikke vil fremstå som afvigende fra denne. Tilbygningens omfang og højde harmonerer med det

omkringliggende område og at en udvidelse mod syd mod Stauning skole og børnehus er den eneste udvidelsesmulighed for Friplejehjemmet. Det vurderes, at tilbygningen ikke vil medføre en væsentlig ændring af det eksisterende miljø eller områdets karakter, herunder de tilstødende arealer.

Der er lagt væsentlig vægt på byggemyndighedens helhedsvurdering vedrørende tilbygningens udsigt til at opnå byggetilladelse trods de overskridelser der er for kommuneplanrammen, især vurderingen af tilfredsstillende friarealer til plejehjemmets beboere.

På baggrund af ovenstående samt den udarbejdede helhedsvurdering finder kommunen, at tilbygningen er veltilpasset det eksisterende miljø. Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af landskabet.

Landskab

Ejendommen ligger ikke indenfor et areal som er udpeget som *Bevaringsværdigt Landskab*, men ligger indenfor udpegningerne *Kirkebyggelinje*, *Kirkezone I og II*, *Kystnærhedszone*, *Geologiske Bevaringsværdier*, *Værdifuldt Kulturmiljø*, *Drikkevandsinteresser* og *Stauning Lufthavn Indflyvningszone* i kommuneplanen.

I kommunens landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i *Skjern Landbrugsslette* som overordnet er fladt, ligger lavt, og indeholder store lavbundsområder.

Landskabet er landbrugsmæssigt udnyttet, samt indeholder hedeslette og marsk.

Bevoksningen er yderst sparsom, og består hovedsageligt af enkeltrækkede hegn, der adskiller markerne i store enheder. Landskabets skala er stor på grund af de store marker og vide udsigter. Karakteren er enkel, og indeholder ikke ret mange forskellige elementer.

Bebyggelsen er spredt, men ligger langs med eller trukket tilbage fra vejene.

Landskabet rummer flere vindmøllegrupper og industri, som især præger den nordlige del af landskabsområdet. Den sydlige del er i mindre grad visuelt påvirket af tekniske anlæg.

Natur

Arealet er ikke udpeget med særlige naturmæssige værdier eller beskyttelse.

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

Området er udpeget med drikkevandsinteresser (OD) og som indvindingsopland. Disse Arealer indenfor boringsnære beskyttelsesområder og områder med drikkevandsinteresser 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 relaterede aktiviteter vurderes som ikke grundvandstruende aktiviteter. Det vurderes at bebyggelsen ikke vil medføre øget forurening eller negativt påvirke drikkevandsinteresserne i området.

Offentliggørelse

Tilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.rksk.dk den 24. februar 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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Bygningsmyndigheden skal give det ansøgte og byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger tilladelse herfra.

Byggetilladelsen og nedrivningstilladelsen skal søges via: www.bygogmiljoe.dk

Klagevejledning

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

Klagefristen er 4 uger og udløber den 24. marts 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/planklagenaevnet/> 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 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) – dnringskoebing-skjern-sager@dn.dk

Orientering om indsamling af personoplysninger.

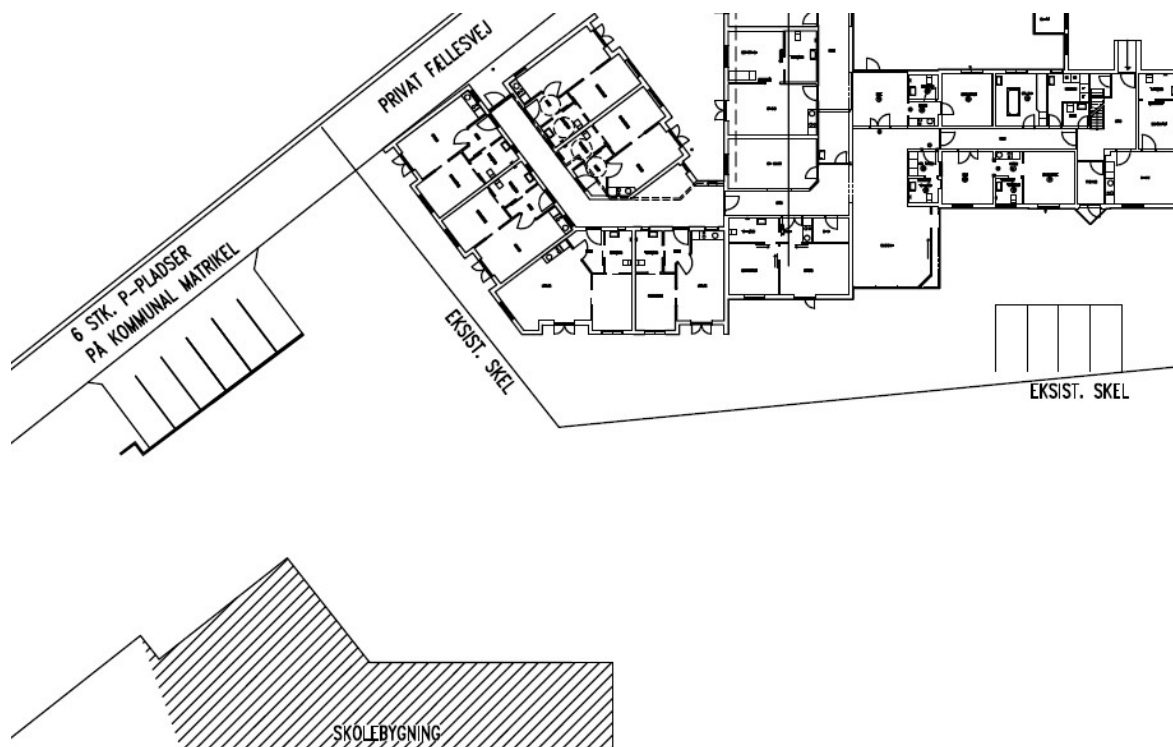
I forbindelse med sagsbehandlingen opbevarer Ringkøbing-Skjern Kommune personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi give dig en række oplysninger, når vi modtager personoplysninger fra dig.

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

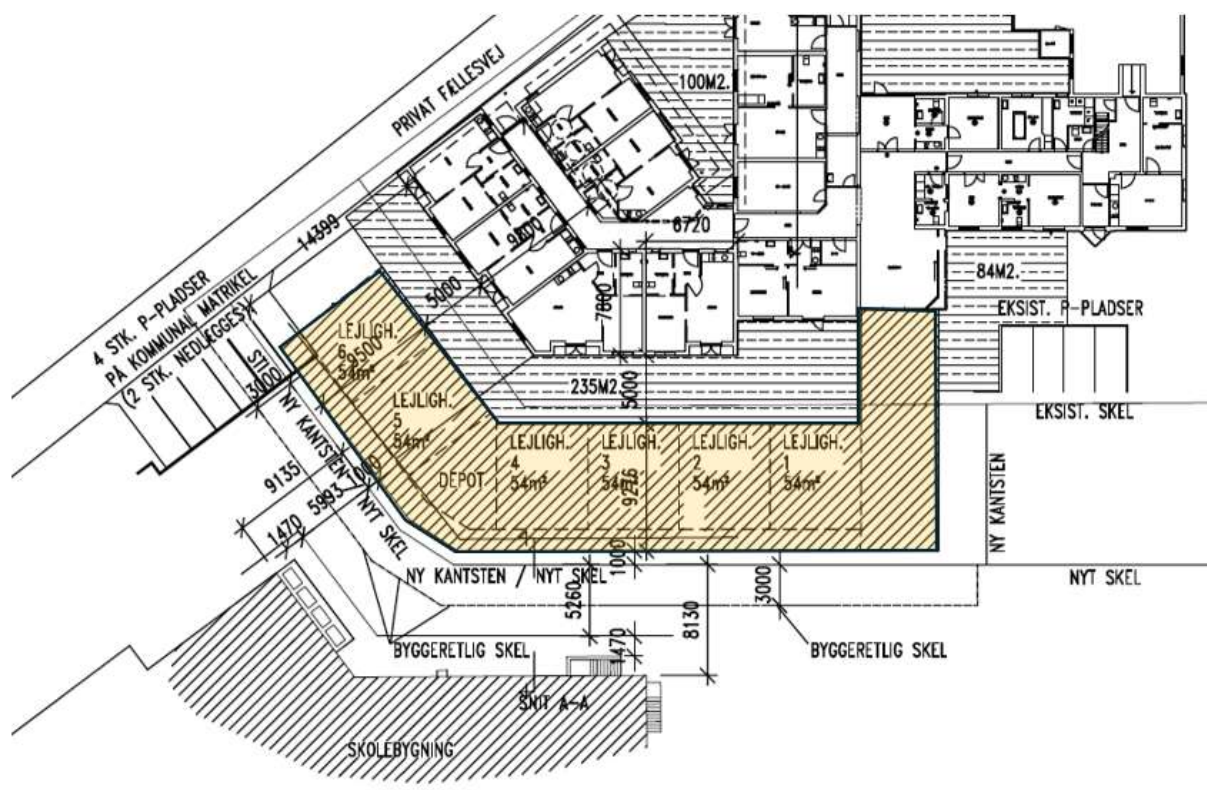
1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?
2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren.
3. Formålene og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger.
4. Kategorier af personoplysninger.
5. Modtagere eller kategorier af modtagere.
6. Hvor dine personoplysninger stammer 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-matrikler

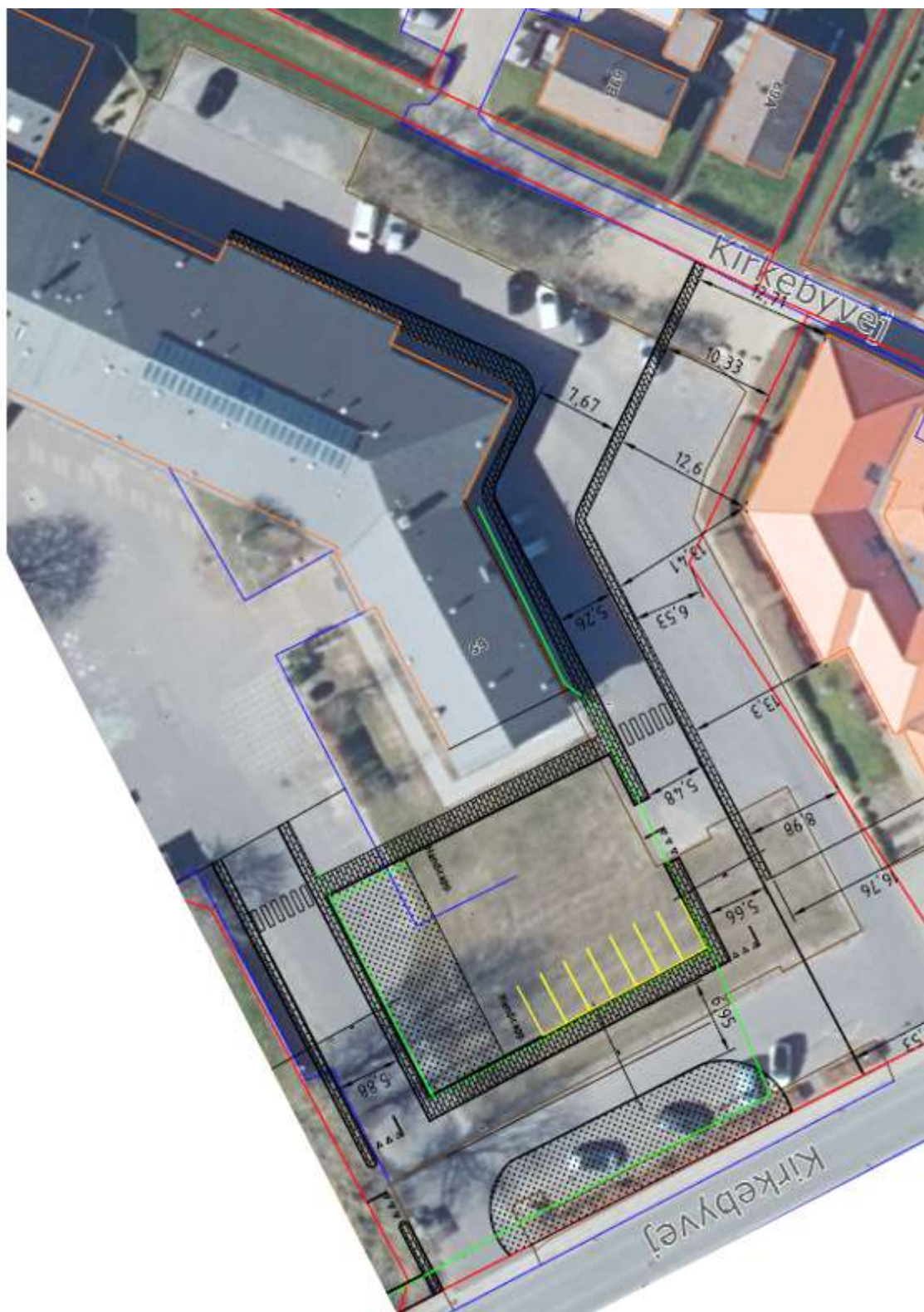
Bilag



Plantegning af nuværende sydvendt bygning



Plantegning inkluderet fremtidig tilbygning



Fremtidige vej og parkeringsforhold tilhørende Stauning Fripolehjem



Foto af eksisterende lejligheder set fra vej