

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

**NATURENS
RIGE**

Sagsbehandler
Birgitte Østergaard Snebjerg
E-post
birgitte.snebjerg@rksk.dk
Dato
2. december 2024
Sagsnummer
24-009349

Til ansøger

Landzonetilladelse

Ansøgning

Du har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på terrænhævning på ejendommen Ulfkærvej 4, 6900 Skjern. Matrikel nr. 34b Halby By, Stauning.

Ansøger ønsker at opføre et nyt større enfamiliehus, som erstatning for det nyligt nedrevne på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen tilhørende Stauning Lufthavn.

Efter ejers skøn, var eksisterende enfamiliehus slidt og trængte til en større reovering førend den kunne anvendendes til bolig. Det nedrevne enfamiliehus har været anvendt som bolig fra 1875 frem til 2022.

Tidligere enfamiliehus er nedrevet i juni 2024 og bestod af en bolig i 1 plan på 68 m² og en fritliggende garage på 28 m².

Ejer ansøger, om opførelse af 89 m² 1 plans enfamiliehus samt en terrænhævning på 60 cm under huset. Maxhøjden af huset inklusiv terrænhævningen bliver 3,8 meter over nuværende terræn. Det ansøgte enfamiliehus ønskes placeret og opført jf. nedenstående luftfoto og tegningsmaterialet i bilaget.



Luftfoto af en del af ejendommen, med placering af det nye enfamiliehus skravet med gult

Enfamiliehuset opføres med mørkt tagpap. Vinduer og døre fremstår sorte mens facaderne bliver bræddebeklædt, hele huset opføres i neutrale farver.

Planlægning

Ejendommen fremstår nu som en ubebygget grund i landzone uden landbrugspligt, hvor kontinuitetskravet er opfyldt. Retten til at udnytte en ejendom som kræver landzonetilladelse, frafalder først når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år jf. Planlovens § 56, stk. 4.

Tidligere enfamiliehus vurderes ved tidspunktet for nedrivningen ikke som ruin, men af en sådan stand, at den er egnet til om- eller tilbygning.

Jf. Planklagenævnets praksis, gives der som hovedregel landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre lovligt helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset har været beboet inden for de seneste år, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse.

Støjkonsekvenszonen tilhørende Stauning Lufthavn er udpeget ifm. miljøgodkendelse af lufthavnens aktiviteter. Der kan kun gives tilladelse til støjfølsom anvendelse såsom boliger, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. blandt andet Planlovens §15a og Miljøstyrelsens vejledninger om støj. Boligen støjisoleres jf. gældende isoleringskrav og bestemmelser om lydforhold jf. BR 18

Ejer har altså en berettiget forventning om, at han som minimum kan opnå tilladelse, til en erstatningsbolig på samme placering, af samme størrelse og med samme udformning som det der erstattes jf. Landzonevejledningen 2.2.14.

Ejendommen er uden landbrugspligt og har et matrikulært areal på 4300 m².

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, idet det skønnes, at det ansøgte ikke er af væsentlig betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5

Afgørelse

Sagen har været forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 26. november 2024 og der blev truffet afgørelse om, at der skulle meddeles tilladelse til det ansøgte efter administrationens indstilling.

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

- **At tilbageværende bygningsmasse i skel fjernes, senest ved ibrugtagning af det nye enfamiliehus.**

Slørende beplantning

Nyplantning skal ved vedligehold bestå af danske arter. På plantevalg.dk kan man få inspiration til hvilke danske arter der kan trives lige netop på din ejendom. Her kan man indtaste jordtype og vindforhold til valg af egnstypiske træer og buske.

Lovliggørelse af ejendommens bygningsmasse

Der er opført en overdækning i skel 4i/34b der af ansøger ønskes lovliggjort gennem nedrivning. Pågældende overdækning er markeret med gult på nedenstående luftfoto.



Ulovligt byggeri i skel

Begrundelse

Kommunen har i denne sag lagt vægt på, at der er tale om erstatningsbyggeri og at der dermed ikke sker en yderligere spredning af bebyggelse i det åbne land. Der er givet landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen, idet der er tale om erstatningsbyggeri for eksisterende lovligt opførte byggeri.

Det vurderes, at det ansøgte enfamiliehus ikke vil være synligt fra det omkringliggende landskab idet enfamiliehuset opføres på omtrent samme placering, af samme størrelse og med samme udformning som det der er nedrevet og at der i tilladelsen stilles vilkår om at ejendommens eksisterende slørende beplantning, skal bibeholdes.

Kommunen lægger særligt vægt på, at antallet af boliger indenfor støjkonsekvenszonen, ved udstedelse af landzonetilladelse til én bolig som erstatning for én nyligt nedrevet, ikke vurderes at få indvirkning på udstedte miljøgodkendelse. Antallet af naboboliger til lufthavnen ændres ikke og dermed ikke ændres grundlaget for udstedelsen af lufthavnens miljøgodkendelse.

Kommunen har desuden lagt vægt på at, boligen på ansøgningstidspunktet ikke vurderes som værende en ruin og men en bolig der opfylder kravet om kontinuitet og at byggeriet der ansøges opført ikke afviger væsentligt for hvad der kan forventes af en selvstændig bolig i dag, hvor et helårshus opgøres som beboelse på minimum 80 m² jf. Planklagenævnets praksis.

På baggrund af ovennævnte vurderer kommunen, at ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige forhold eller de interessehensyn der skal varetages for området.

Landskab

Ejendommen ligger ikke indenfor et areal som er udpeget som *Bevaringsværdige Landskaber*, dog ligger det indenfor arealer udpeget som *Støjkonsekvenszone*, *Geologisk Bevaringsværdig* og *Særligt Værdifuldt Landbrugsområde* i kommuneplanen.

I kommunens landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i *Skjern Landbrugslette* 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.

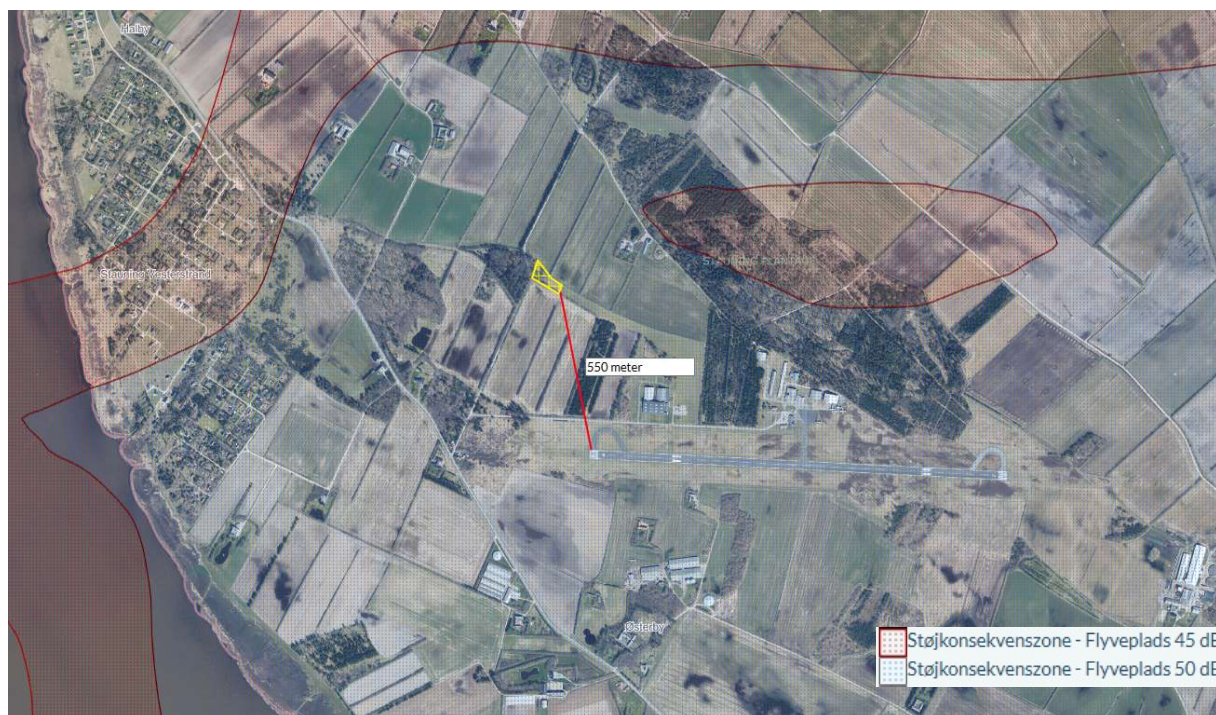
Landskabet rummer flere vindmøllegrupper og industri, som især præger den nordlige del af landskabsområdet. Den sydlige del er i mindre grad visuelt påvirket af tekniske anlæg.

Det ansøgte ligger indenfor delområdet *Stauning & Andrup Plantage* og er præget af skov, hegn og små dyrkede marker.

Støjkonsekvenszone:

Støjkonsekvenszonen skal sikre at fremtidige helårsboliger sikres mod støjgener samtidigt med, at eksisterende støjende virksomheder og anlæg ikke udsættes for krav om øget støjdemping jf. Miljøbeskyttelsesloven. Ved tilladelse til en ny bolig i landzone, på denne baggrund tages hensyn til, om beboerne kan sikres mod forureningsulemper, herunder utilfredsstillende støjforhold, lugtgener o. lign.

Ejendommen er beliggende indenfor 50 dB støjkonsekvenszonen tilhørende Stauning Lufthavn jf. nedenstående luftfoto.



Flyfoto af ejendommen (gul skraveret) i forhold til Stauning Lufthavn (rød afstandslinje) påtegnet støjkonsekvenszonerne.

I kommuneplanens retningslinjer, gældende Stauning Lufthavn, er det indskrevet at arealer inden for støjkonsekvenszone 50 dB omkring den regionale flyveplads i Stauning ikke må udlægges til ny boligbebyggelse eller anden støjfølsom anvendelse Jf. Kommuneplanens retningslinjer, pkt. 6.a

Den nedrevne bolig blev opført før lufthavnens anlæggelse i 1965 og før der blev etableret en støjkonsekvenszone ifm. miljøgodkendelsen af 2012.

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.

Tilladelse fra andre myndigheder

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

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.rksk.dk den 5. december 2024.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og hvis der klages over afgørelsen, skal klagemyndighed først træffe en afgørelse, inden tilladelsen 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. januar 2024.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på dette link: [Nævnenes hus](#) Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den via e-mail eller brev, 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.

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.

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 – dnringkoebing-skjern-sager@dn.dk
Orientering om indsamling af personoplysninger.

Orientering om indsamling af personoplysninger.

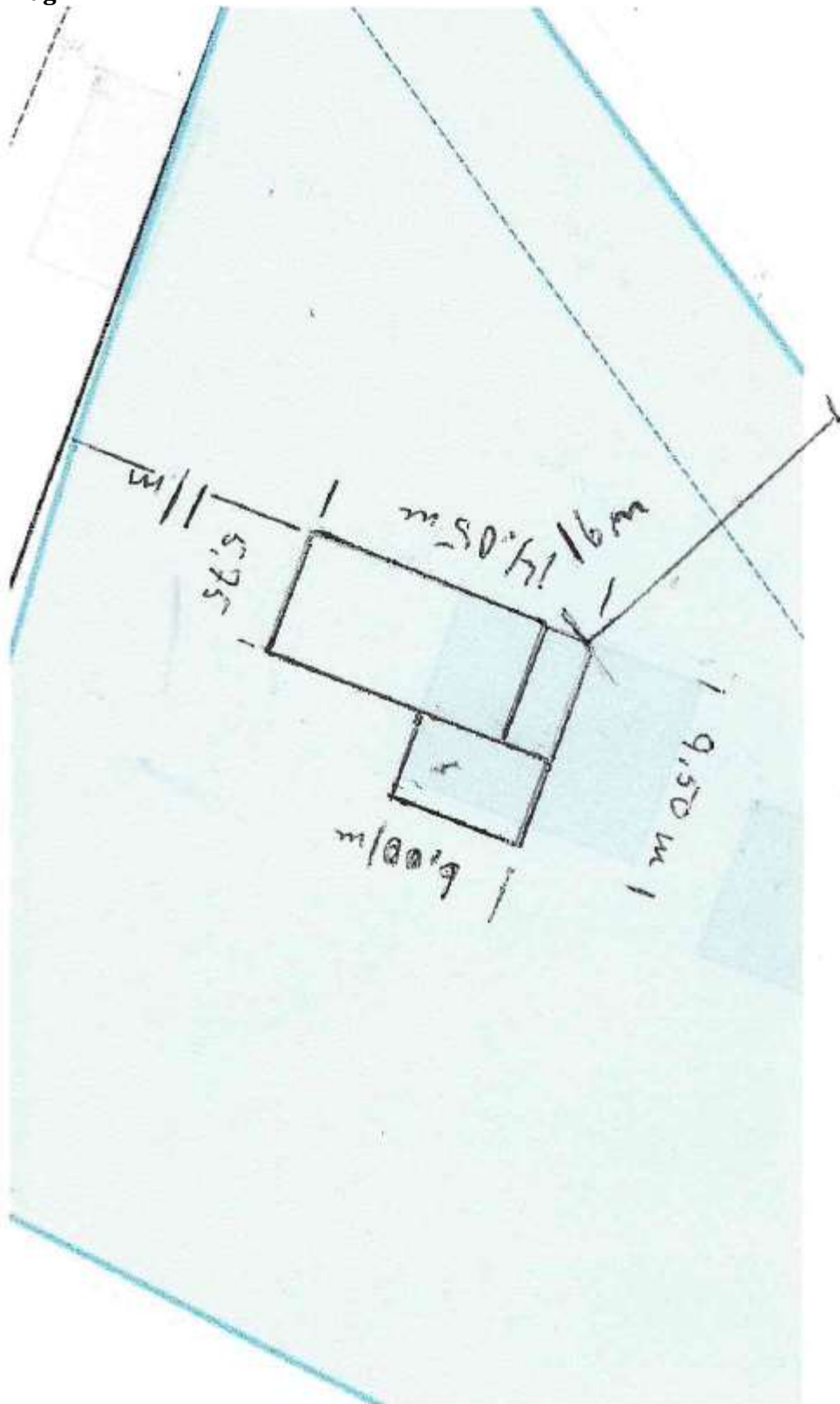
I forbindelse med sagsbehandlingen opbevarer Ringkøbing-Skjern Kommune personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi give dig en række oplysninger, når vi modtager personoplysninger fra dig.

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

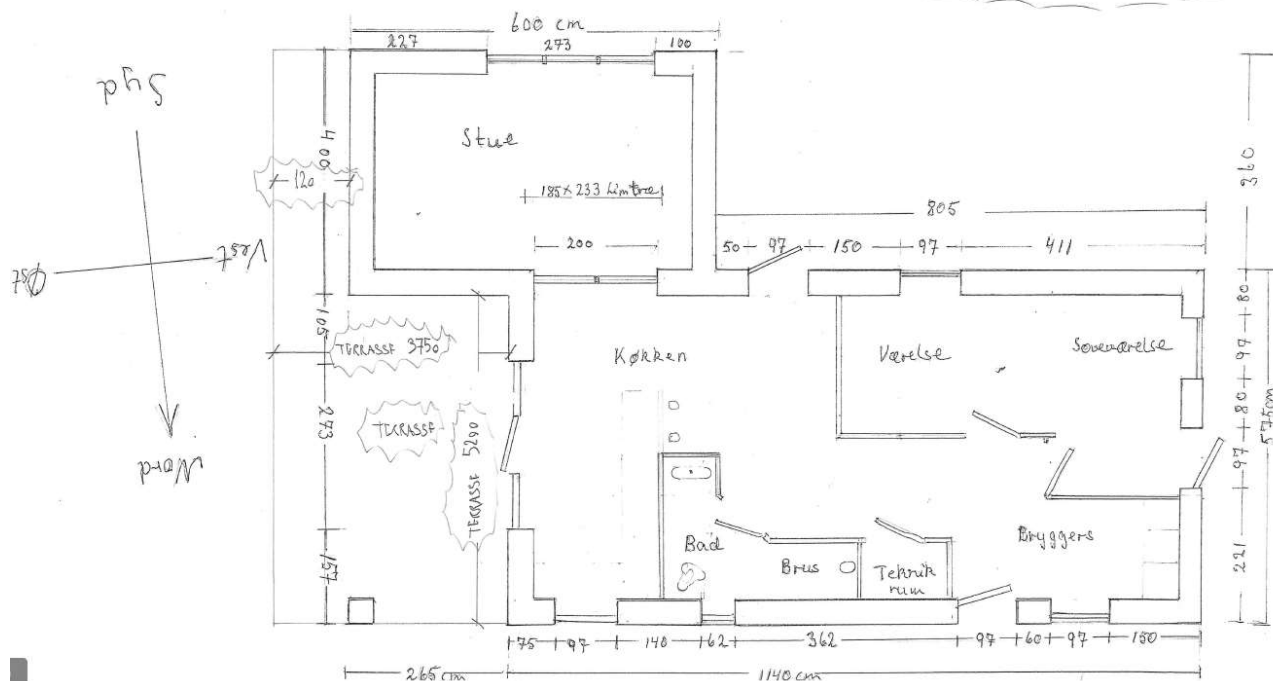
Bilag:



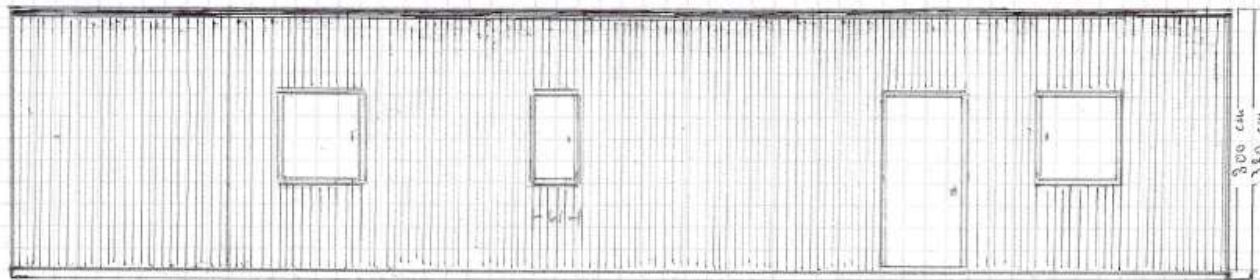
Situationsplan over ansøgte bolig

Plan: Ulfkærvej 4 6900 Skjern

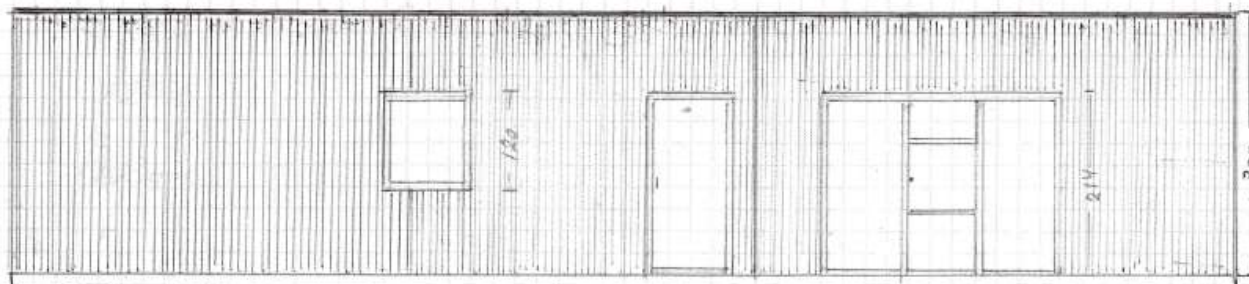
M&L 1:50
 Bolig 88,05 m²
 TERRASSE 23,50 m² HERAF OVERDÆKKET 13,5 m²



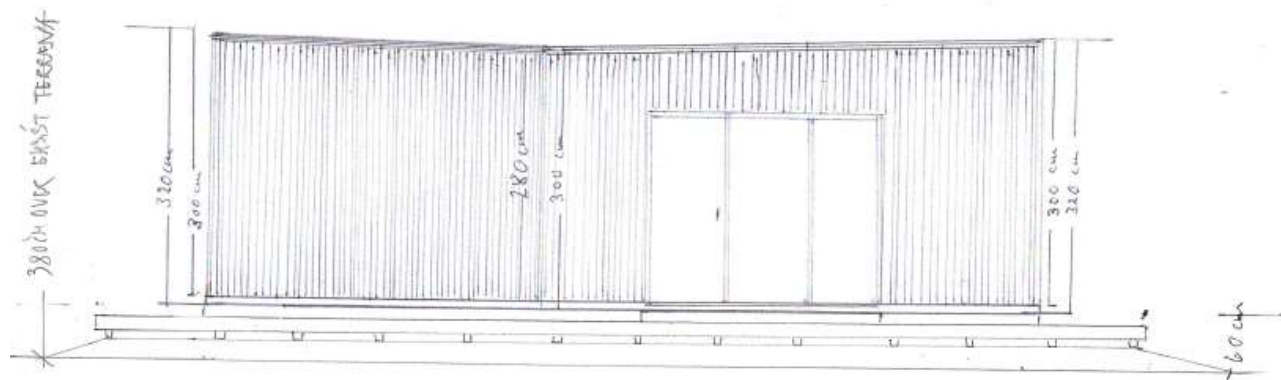
Plantegning over ansøgt bolig



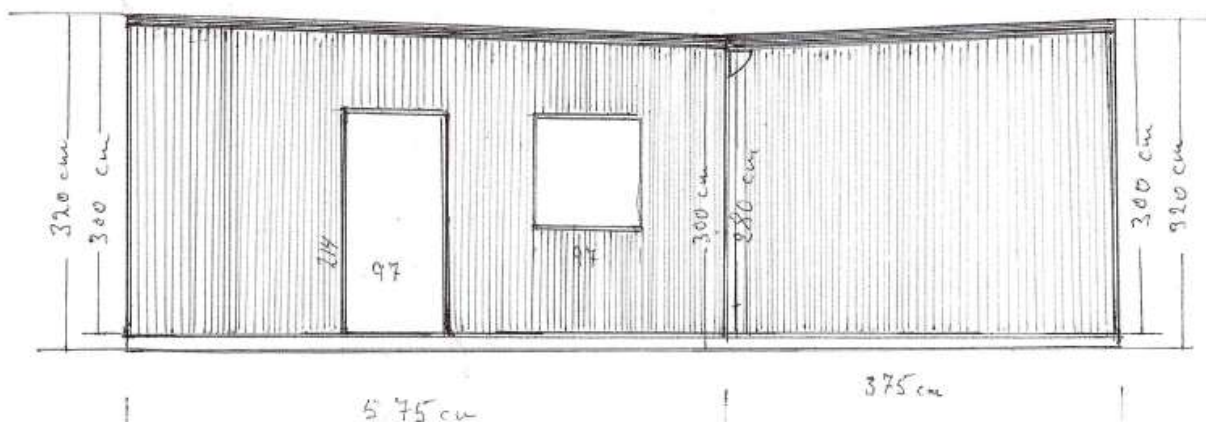
Facadetegninger af ansøgt bolig - Nord



Facadetegninger af ansøgt bolig - Syd



Facadetegninger af ansøgte bolig - Øst



Facadetegninger af ansøgte bolig - Vest



Luftfoto af nu nedrevne bygninger, taget efteråret 2023



Seneste luftfoto, taget sommer 2024