

Returadresse:

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

Til ansøger

Sagsbehandler
Birgitte Østergaard Snebjerg
E-post
birgitte.snebjerg@rksk.dk
Dato
12. december 2024
Sagsnummer
24-013595

Landzonetilladelse

Ansøgning

Du har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt kolonihavehus og terrasse samt terrænregulering på ejendommen Søndervig Landevej 2, 6950 Ringkøbing. Matrikel nr. 12d Strandgårde, Gammelsogn.

Ejer har valgt at ansøge om at opføre erstatningsbyggeri i stedet for at ombygge eksisterende grundet bygningens stand samt kravet om at overholde afstand til skel jf. Byggeloven. Nedrivningstilladelsen er udstedt d. 28. august 2024 til den nuværende bygningsmasse, bestående af kolonihavehus og bådhus.

Nuværende bebyggelse på grunden, der er givet nedrivningstilladelse til, består af et kolonihavehus i 1 plan på 60 m² samt 14 m² tilbygget garage/ bådhus jf. nedenstående luftfoto.

Ejer ansøger, om opførelse af 60 m² 1 plans kolonihavehus med 15 m² overdækninger omkranset af en hævet terrasse på 42 m². Bebyggelsen placeres på en terrænhævning på maksimalt 40 cm under huset. Maxhøjden bliver 3,7 meter inkl. terrænhævningen.

Det ansøgte kolonihavehus ønskes placeret og opført jf. nedenstående situationstegning og tegningsmaterialet i bilaget.



Luftfoto af en del af ejendommen, med placering af kolonihavehuset der nedrives markeret med gul



Situationstegning med placering af det ansøgte ift. skel

Ansøger oplyser at terrænreguleringen falder ud mod skel og parkering, og at højden er højest under huset.

Terrænhævningen er begrundet i et ønske om at opnå en bedre klimasikring end den nuværende, hvor bebyggelsen er beliggende 50 cm over daglig vande. Med terrænhævningen vil det nye kolonihavehus ligge 90 cm over daglig vande i Vonå.

Ansøger vil etablere terrænhævningen sådan at den falder i et med husets omgivelser og ikke bliver med støttefundamenter. Der reguleres i alt et areal på 900 m² hvoraf ¼ vil være tilhørende parkering og indkørsel.

På nordvest siden ved p-pladsen reguleres med 20-40 cm, på nordøst siden reguleres næsten ud til skel, på sydøst og sydvest siden reguleres 40 cm til terrassekant, faldende ned til åen jf. nedenstående skitse og tegningsmaterialet i bilaget.



Skitse for terrænreguleringens udstrækning

Kolonihavehuset opføres med tagpap, eller grønt sedum tag jf. inspirationsfoto i bilaget, samt med bræddebeklædning i naturlige nuancer.

Ansøger oplyser at terrassen bliver 42 m² og placeres jf. situationstegningen i bilaget. Terrassen laves i træ og vil ligge maksimalt 40 cm over terræn efter terrænreguleringen, samt at der plantes mindre buske foran kanten, så terrassen ikke er synlig fra åen.

Planlægning

Ejendommen er en bebygget grund i landzone på 2490 m² uden landbrugspligt.

Nuværende bygning er opført som en del af en tidligere helårsbolig, der ved delvis nedrivning i 1980'erne er nedgraderet til kolonihavehus/bådhus.

Det er kommunens praksis at udstede tilladelse til erstatningsbyggeri i landzonen, såfremt det ansøgte er tilsvarende det nedrevne, med vilkår i tilladelsen til det konkrete projekts udformning, overensstemmelse med landskabshensyn, m.v.

Kolonihavehuset er placeret i bynærhedszone mindre end 150 meter fra Ringkøbing bygrænse.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1, idet der ansøges om terrænregulering og opførelse af nyt byggeri i det åbne land.

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 kolonihavehuset sløres mod indsigt fra åen med blivende beplantning.**

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.

Begrundelse

Kommunen har i denne sag lagt vægt på, at der er tale om erstatningsbyggeri for en eksisterende lovlig bygning og der ved tilladelsen ikke sker en yderligere spredning af bebyggelse i det åbne land.

Kommunen har i tillæg lagt vægt på at kolonihavehuset og tilhørende terrasse placeres på omtrent samme placering samt i samme størrelse. Samt der stilles vilkår til at ejendommens sløres mod indsigt fra åen med blivende beplantning.

Kommunen har desuden lagt vægt på at, en klimasikring af kolonihavehuset ved en terrænregulering på maksimalt 40 cm ikke vil have en forstyrrende indvirkning på ådalslandskabet sammenlignet med det eksisterende, da højdeforskellen vil udgøre maksimalt 60 cm.

Kommunen vurderer, at ansøgte ikke vil påvirke det omkringliggende landskab i væsentlig negativ retning og kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i det åbne land.

Landskab

Ejendommen ligger indenfor et areal som er udpeget som *Bevaringsværdige Landskaber*, derudover ligger det indenfor arealer udpeget som *Grønt Danmarkskort*, *Kystnærhedszone*, *Større Sammenhængende Landskaber*, *Bynærhedszone*, *Lavbundsareal*, *Geologiske Bevaringsværdier* og *Særligt Værdifuldt Kulturmiljø* i kommuneplanen.

I kommunens landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i *Stadil Fjordlandskab*.

Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord samt de omgivende lavbundsområder udgør tilsammen Stadil Fjordlandskab.

Fjordlandskabets geologi er kendetegnet af en stor lavbundsflade med fjordene Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord. Lavbundsfladerne omfatter både marsk og inddæmmede arealer.

Landskabsområdets karakter er defineret af store enge, der omgiver fjorde og åer. Området er sparsomt bevokset og næsten fri for bebyggelse.

Fjordlandskabet har et enkelt udtryk på grund af enge og vandflader, en åben karakter og en overvejende stor skala. Centralt for landskabsområdets rumlige og visuelle karakter er de vidtrækkende udsigter på tværs af landskabet.

Den visuelle påvirkning fra tekniske anlæg er moderat, fordi det flade landskab gør, at anlæg ses på store afstande.

Kystnærhedszone

Ejendommen er beliggende indenfor Kystnærhedszonen udpegede udviklingsområder og skal som udgangspunkt søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en placering tæt på kysten.

Det vurderes at anlægget ikke vil medføre en væsentlig forringelse af kysternes naturværdi og landskabelige værdi.

Natur

Arealet er registreret som beliggende i åbeskyttelseslinjen tilhørende Vonå og der foreligger en dispensation jf. Naturbeskyttelseslovens § 16 jævnfør § 65 stk. 2, til det ansøgte fra d. 12. november 2024.

Arealet er ud over ovenstående, 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.

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 16. 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 13. 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.

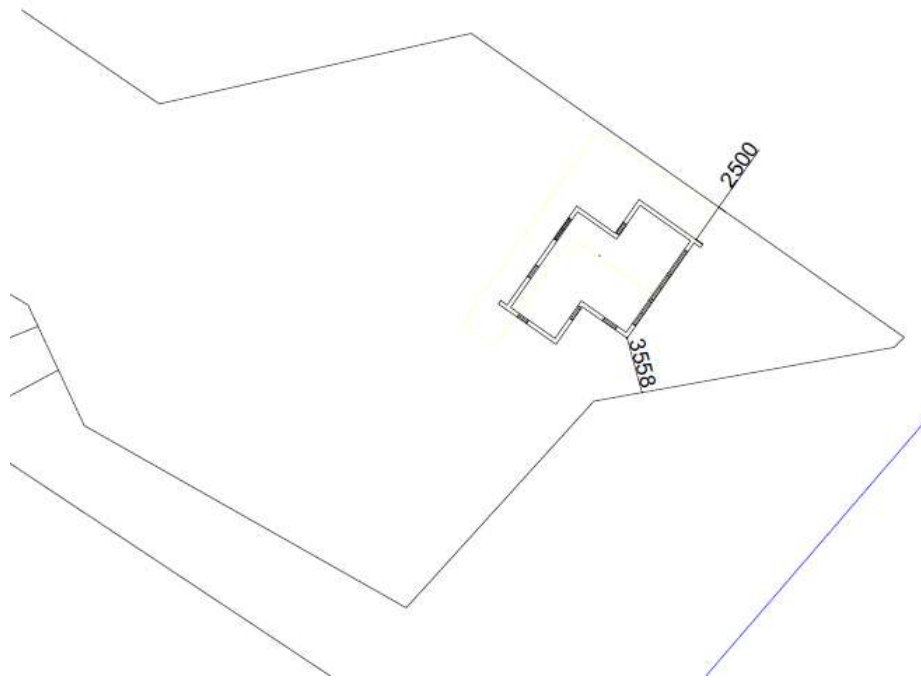
I forbindelse med sagsbehandlingen opbevarer Ringkøbing-Skjern Kommune personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi give dig en række oplysninger, når vi modtager personoplysninger fra dig.

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

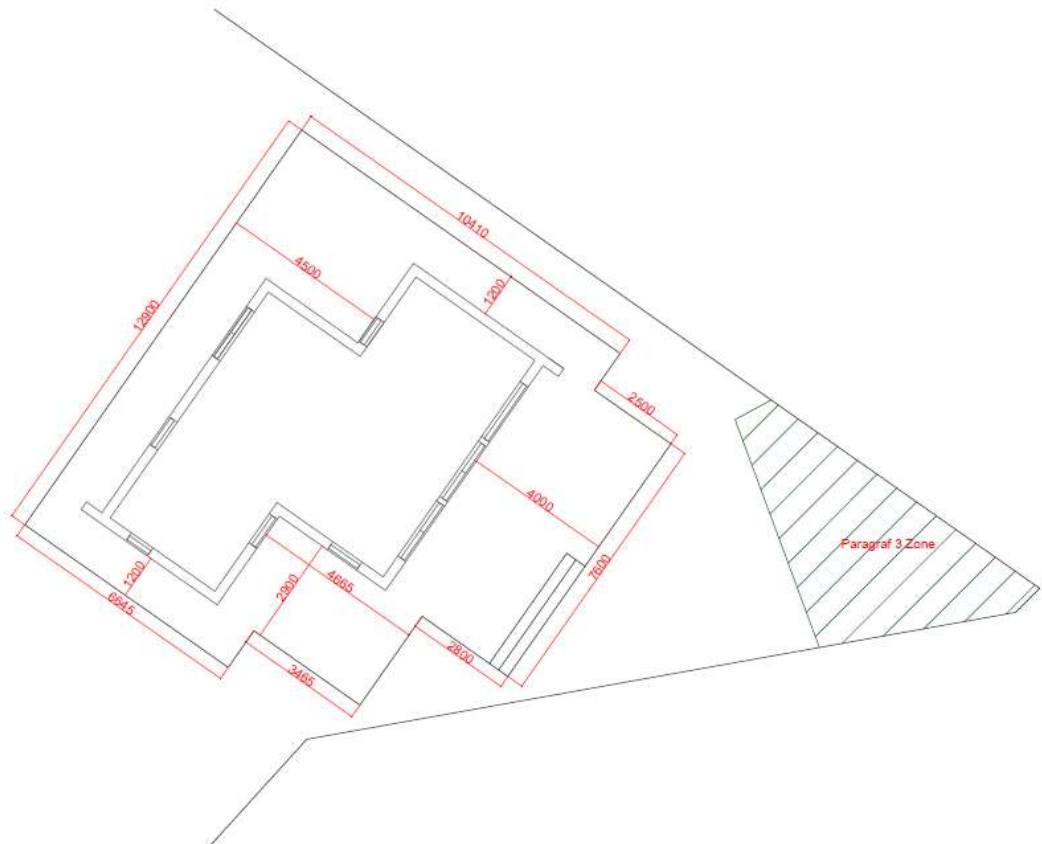
1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?
2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren.
3. Formålene og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger.
4. Kategorier af personoplysninger.
5. Modtagere eller kategorier af modtagere.
6. Hvor dine personoplysninger stammer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

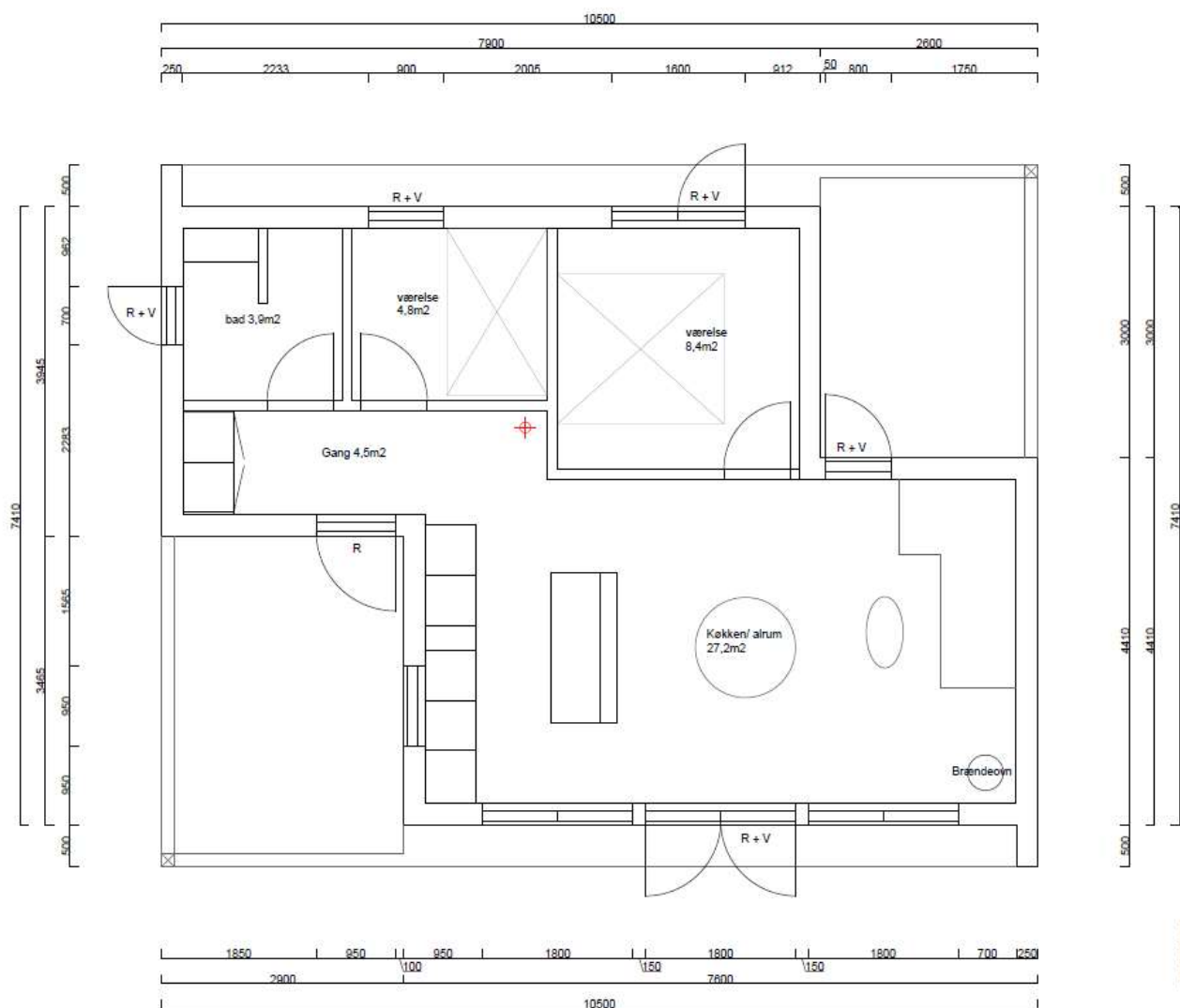
Bilag



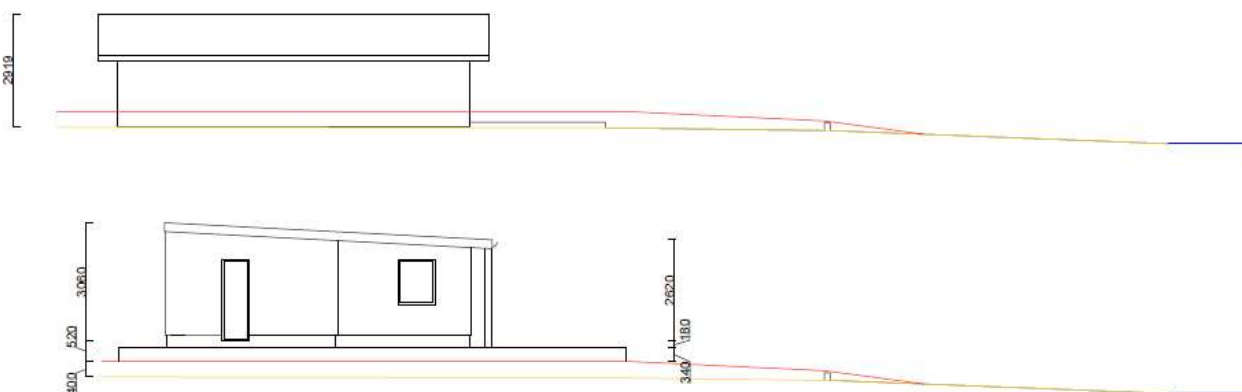
Situationsplan



Situationsplan af omkransende terrasse



Plantegning over ansøgte

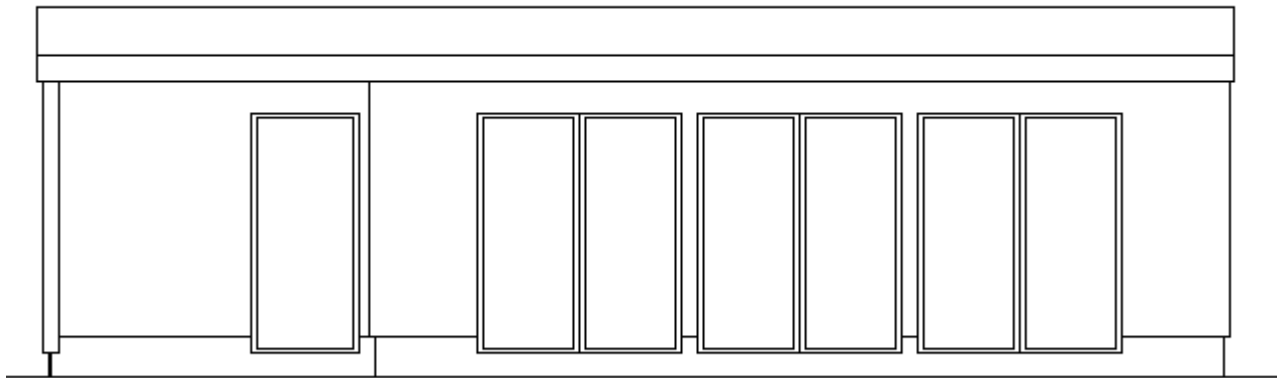


Snittegning over terrænregulering og bebyggelse.

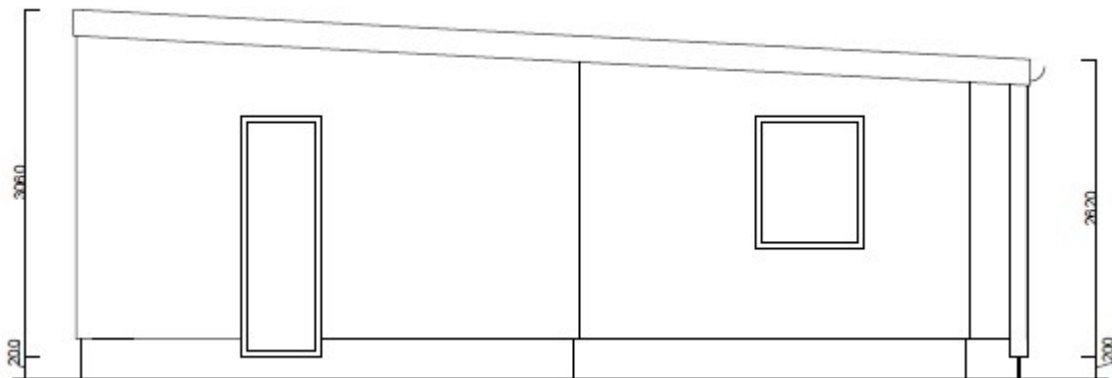
Rød= Nyt terræn med fald mod åen (max terrænregulering 40 cm)

Gul= eksisterende terræn

Terrasse højde ca. 20 cm under overkant gulv, højeste punkt over nyt terræn bliver 35 cm.



Facadetegninger af ansøgte bolig – Set fra åen



Facadetegninger af ansøgte bolig – Set fra vejen



Inspirationsfoto