

Landzonetilladelse¹ til udhus og afslag til overdækning

Redstedvej 12, 7970 Redsted M - matr.nr. 34 b, Redsted By, Redsted

Der henvises til ansøgning om byggetilladelse af 13. februar 2024 og til det varslet tilsyn d. 23.09.2024, hvor kommunen gjorde opmærksom på, at det ansøgte krævede en landzonetilladelse.

Byggearbejdets art og omfang

2024-1344: Lovliggørelse af udhus og overdækning - Redstedvej 12

Ejendommen er beliggende i landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Forud for landzonetilladelsen, er relevante naboer blevet orienteret om sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4.

Beskrivelse

Der søges om lovliggørende tilladelse efter planlovens §35 stk. 1 til 165,6 m² udhus og 28,4 m² overdækning på ejendommen beliggende Redstedvej 12, 7970 Redsted M, jf. vedlagte tegningsmateriale.

Udhuset er opført i 2008 i én etage med en maks. højde på 5,1 m, som er placeret med en afstand til skel mod nabo på 3,9 m. Udhuset er placeret ca. 9 m fra eksisterende garage der er placeret delvis i byzonen. Overdækningen er opført i 2016 og har en maks. højde på 2,8 m, som er placeret med en afstand til skel mod nabo på 0,7 m. Overdækning er placeret 0,6 m fra ansøgte udhus.

Ejendommen er beliggende i både by- og landzone, hvoraf énfamiliehuset er placeret i byzonen i den sydlige ende af ejendommen. I tilknytning til énfamiliehuset er der en eksisterende garage på 248 m², hvor 1/3 er placeret i byzonen. Énfamiliehuset er bygget i gule mursten, hvor garage og udhus er malet i en tilsvarende gul farve.

Ejendommens matrikelgrænser er indrammet af et let beplantningsbælte i form af træer og hæk. Mod vejen er der plantet et tæt beplantningsbælte i form af juletræer i 2 rækker med en højde på 1-3 m. Yderligere er der plantet flere rækker juletræer der dækker udhusets nordlige facade. Terrænet er

¹ [Planloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer)

forholdsvis jævnt/fladt ved ejendommens bebyggelse, dog skråner grunden i den nordlige del af ejendommen.

Landzonetilladelse til udhus

Afgørelse

Morsø Kommune, Teknik & Miljø, meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte udhus. Tilladelsen er meddelt i henhold til Planlovens § 35 stk. 1.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Det vil sige, at tilladelsen ikke må udnyttes før efter 4 uger fra d.d. jf. nedenstående klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder automatisk, hvis tilladelsen ikke er udnyttet senest 5 år fra d.d. eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. Planlovens § 56, stk. 2.

Der er foretaget naboorientering af naboer, og der er ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte udhus.

Begrundelse for landzonetilladelse

Formålet med landzoneadministrationen er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, at beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre en udvikling i overensstemmelse med region- og kommuneplan.

Tilladelsen kan meddeles indenfor de hensyn som planlovens § 35, stk.1 tilsigter at varetage. Morsø Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at der ikke vil ske en større negativ påvirkning af omgivelser, naboer eller landskab.

Morsø Kommune vurderer, at placering af det ansøgte udhus er placeret hensigtsmæssigt i henhold til ejendommens øvrig bebyggelse, idet det ansøgte udhus er med til at skabe en visuel sammenhængende bebyggelsesstruktur der strækker sig fra énfamiliehuset og garagen til udhuset. Den sammenhængende bebyggelse består af længebygninger med saddeltag, som ligger i en forskudt linje med en klar orientering mod øst/vest. Det skaber en sammenhæng mellem énfamiliehuset, garage og det ansøgte. Derudover er udhuset malet i en tilsvarende farve som eksisterende bebyggelse på ejendommen har, som sammen med den sammenhængende bebyggelsesstruktur er med til at skabe et samlet helhedsindtryk. Indkig mod facaden der vender mod nord, er mindre synlig på grund af juletræer. Udhuset bliver i dag anvendt til oplagring af træflis til énfamiliehuset, men har tidligere været anvendt til opbevaring af campingvogne, både og traktorer.

Landskabet omkring ejendommen er et vedligeholdelseslandskab, som er øens øvrige landskaber, som hverken bevaringsværdige eller større sammenhængende landskaber, hvor nyt byggeri, tekniske anlæg og arealanvendelse skal indpasses i den eksisterende karakter under hensynstage til landskabet. Området er gennem landskabskaraktermetoden indplaceret i karakterområdet: Sydvest Mors. Området er kendetegnet ved storbakkede terræn gennemskåret af mindre ådale, intensivt dyrkede marker afgrænset af diger og hegn, spredtliggende gårde og mindre kirkelandsbyer. I dette område er der fokuseret på at indpasse nyt byggeri i den eksisterende karakter og de visuelle sammenhænge i landskabet med lange kig.

Der er på det ansøgte placering ingen beskyttet natur eller dyr herunder fredede og beskyttede diger og naturtyper, Natura-2000 områder eller Bilag IV-arter. Der er ca. 2,2 km til de nærmeste Natura-2000

områder: Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø habitatområde og Glomstrup Vig, Agerø, Munkholm og Katholm Odde, Lindholm og Rotholme fuglebeskyttelsesområde. Grundet afstanden til området, vil det ansøgte ikke påvirke området.

Kommune har som følge af den faktiske etablering inddraget de hensyn, som skal tages i forbindelse, med at der træffes afgørelse om lovliggørelse af udhuset.

Ejer havde ikke forinden opførelse af det ansøgte byggeri været i kontakt med kommunen herom. Ejer burde have undersøgt, om det pågældende byggeri ville kræve en landzonetilladelse på opførelsestidspunktet. Det vurderes, at det økonomiske værdispild ved fjernelse af det ansøgte, at være af en vis størrelse. Kommunen vurderer, at de omkostninger et krav om fysisk lovliggørelse vil medføre, ikke står proportionel i forhold til varetagelsen af de hensyn ejeren har tilsidesat ved etableringen. Kommunen har vurderet, at det ansøgte byggeri ikke medføre større gener for naboen end der er tåleligt.

Det vurderes, at der overordnet set ikke vil ske en større negativ påvirkning af omgivelser, naboer eller landskab.

Vilkår for tilladelsen

- At det ansøgte udhus er udført som ansøgt.

Afslag på landzonetilladelse til overdækning

Afgørelse

Den ansøgte overdækning er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne for landzonetilladelse i Planlovens §36 stk. 1, da den er placeret med en afstand på mindre end 2,5 fra udhuset og er dermed ikke en fritliggende bygning. Overdækningen kræver derfor en landzonetilladelse i henhold til Planloven.

Morsø Kommune, Teknik & Miljø, meddeler hermed afslag på landzonetilladelse til den ansøgte overdækning. Afslaget er meddelt i henhold til Planlovens § 35 stk. 1. Afslaget kan meddeles indenfor de hensyn som planlovens § 35, stk.1 tilsigter at varetage.

Morsø Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at det ansøgte ikke er med til at skabe en visuel sammenhængende bebyggelsesstruktur. Det ansøgte varetager ikke et formål som øvrig udhusbygninger ikke allerede kan varetage og ved fjernelse heraf får det ikke økonomiske konsekvenser, da den vil være nem at fjerne.

Begrundelse for afslag

Morsø Kommune vurderer, at det ansøgte, ikke er placeret tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, idet det ansøgte ikke er med til at skabe en visuel sammenhængende bebyggelsesstruktur der strækker sig fra énfamiliehuset og garagen til udhuset. Den sammenhængende bebyggelse består af længebygninger med saddetag, som ligger i en forskudt linje med en klar orientering mod øst/vest. Det ansøgte er ikke med til at skabe en sammenhæng i bebyggelse, da det er tilbagetrukket fra den forskudte linje og har ikke saddetag som øvrig bebyggelse på ejendommen. Det ansøgte adskiller sig også med farve- og materialevalg, da siderne er beklædt med plader i sort og brun.

Morsø Kommune vurderer, at der på den 4111 m² grund allerede er tilstrækkelige bygningsarealer til udhusformål, da ejendommen har 413,6 m² bygningsarealer til udhusformål. Overdækningen varetager ikke formål, som de øvrige udhusbygninger ikke allerede kan varetage med deres store volumen. Hvilket på tilsynet d. 23.09.2024 også gjorde klar for os, at ejer var villig til at fjerne overdækningen, hvis det højnede muligheden for at få lovliggjort udhuset.

Kommune har som følge af den faktiske etablering inddraget de hensyn, som skal tages i forbindelse, med at der træffes afgørelse om lovliggørelse af overdækningen.

Ejer havde ikke forinden opførelse af det ansøgte byggeri været i kontakt med kommunen herom. Ejer burde have undersøgt, om det pågældende byggeri ville kræve en landzonetilladelse på opførelsestidspunktet.

Det vurderes, at det økonomiske værdispild ved fjernelse af det ansøgte, at være i et begrænset omfang, og vurderes ikke at få økonomiske konsekvenser for ejer, da det ansøgte rummer ingen værdi og er nem af fjerne iht. bygningens udformning. Kommunen vurderer, at de omkostninger et krav om fysisk lovliggørelse vil medføre, står proportionel i forhold til varetagelsen af de hensyn ejeren har tilsidesat ved etableringen.

Det vurderes, at det ansøgte, ikke er med til at skabe en visuel sammenhængende bebyggelsesstruktur mellem ejendommens bebyggelse og omkringliggende landskab.

Klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres på Morsø Kommunes hjemmeside d.d.. Klagefrist for afgørelsen er 4 uger fra offentliggørelse på kommunens hjemmeside. jf. vedlagte klagevejledning.

Byggetilladelse

Det ansøgte udhus kræver også byggetilladelse. Byggetilladelse kan først meddeles når klagefristen vedr. landzonetilladelsen er udløbet.

Er der spørgsmål til afgørelsen, eller sagen i øvrigt, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. nr. 51275203.

Med venlig hilsen

Natasja Nielsen
Byggesagsbehandler

Vedlagt

- Tegningsmateriale

Kopi af landzonetilladelse sendes til:

Morslands Historiske museum, Dueholmegade 7, 7900 Nykøbing Mors anders.have@museummors.dk

Museum Thy, Jernbanegade 4, 7700 Thisted: ark@museumthy.dk

Friluftsrådet: Morsoe@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

DN lokalkomite: dnmorsoe-sager@dn.dk

Danmarks Naturfrednings forening: dn@dn.dk

DOF-Viborg: morsoe@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk

Klagevejledning

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald Landsdækkende foreninger og organisationer har også klageret. Dette følger af planlovens § 59, stk. 1 og stk. 2.²

Kommunens afgørelse kan, jf. planlovens § 58, påklages til Planklagenævnet.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Morsø Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

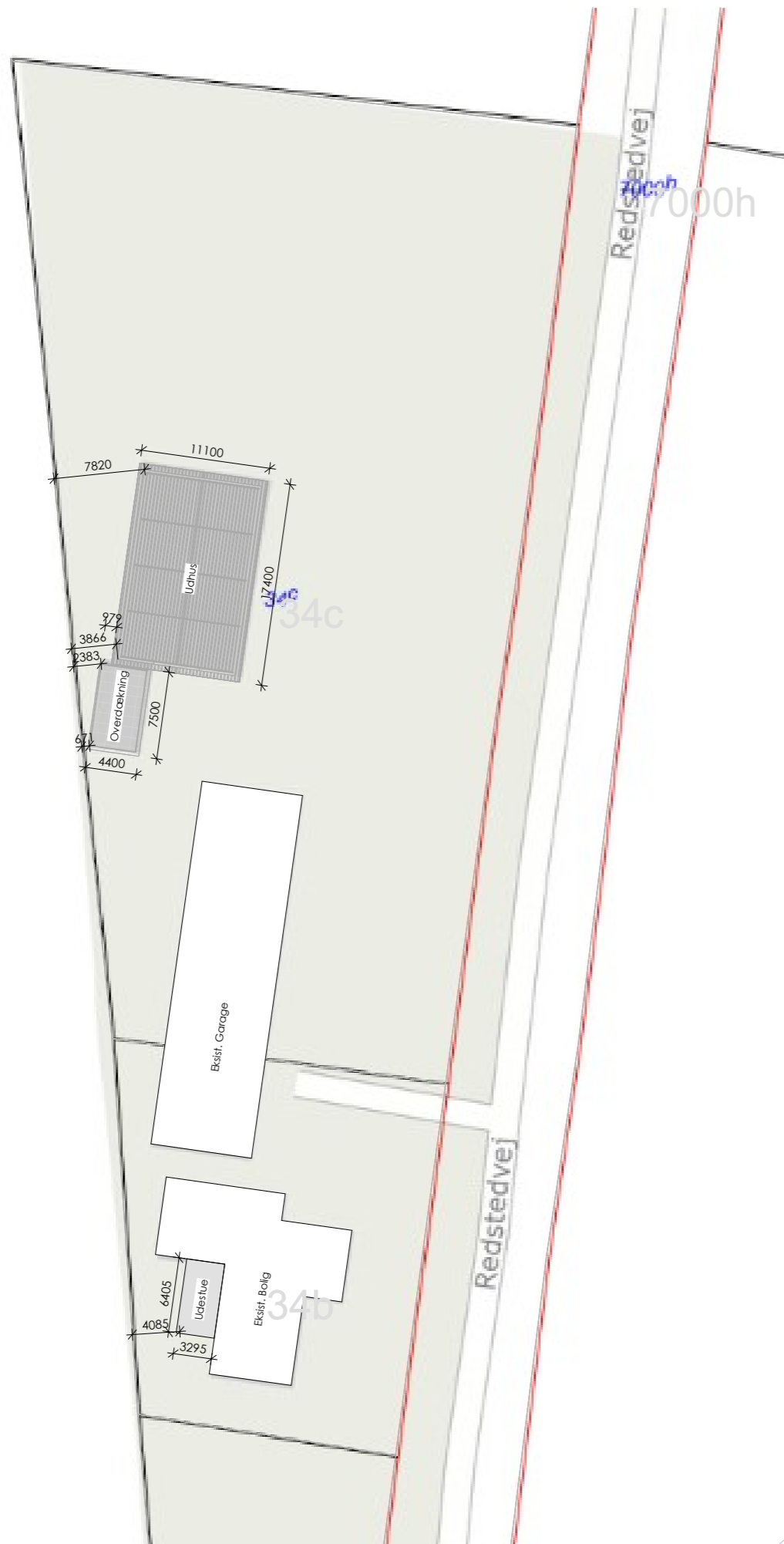
I klageportalen sendes din klage automatisk først til Morsø Kommune. Hvis Morsø Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, 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. Se betingelserne for at blive fritaget fra klageportalen [her](#).

Søgsmålsvejledning

Hvis en afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske inden 6 måneder, efter at du har modtaget kommunens afgørelse. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra datoen for annoncen.

² [Planloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer)



Note:
 Enfamiliehus, Overdækning og Kold hal, Redstedvej 12, 7970 Redsted M
 Matrikelnr.: 34b - 34c (er under sammenlægning)
 Ejrlav: Redsted By, Redsted (741151)

Arealopgørelse:

Grundareal: 4111 m²

Eksisterende brutto beboelsesareal: 157 m²
 Eksisterende brutto garageareal: 248 m²

Udvidelse af beboelsesareal: 23 m²
 Fremtidige brutto beboelsesareal: 180 m²

Fremtidige brutto Udhus: 178 m²
 Fremtidige brutto Overdækning: 28 m²

Samlet bruttoareal: 634 m²

Bebyggelsesprocent: 14,2 %
 (584 m² x 100 / 4111 m²)
 (max 25 % jf. Lokalplan 7.2 Redsted Byområde)

SIGNATURER:

— - — = Skellinie

Emne: Situationsplan

Tegn. nr.: 1.01

Byggesag: SA172 - Redstedvej 12 - Lovliggørelse

Bygherre: Kim Brochmann



Sags nr.: SA172

Tegner: MBO

Format: A3

Rolstrupbakken 1, 7900 Nykøbing Mors

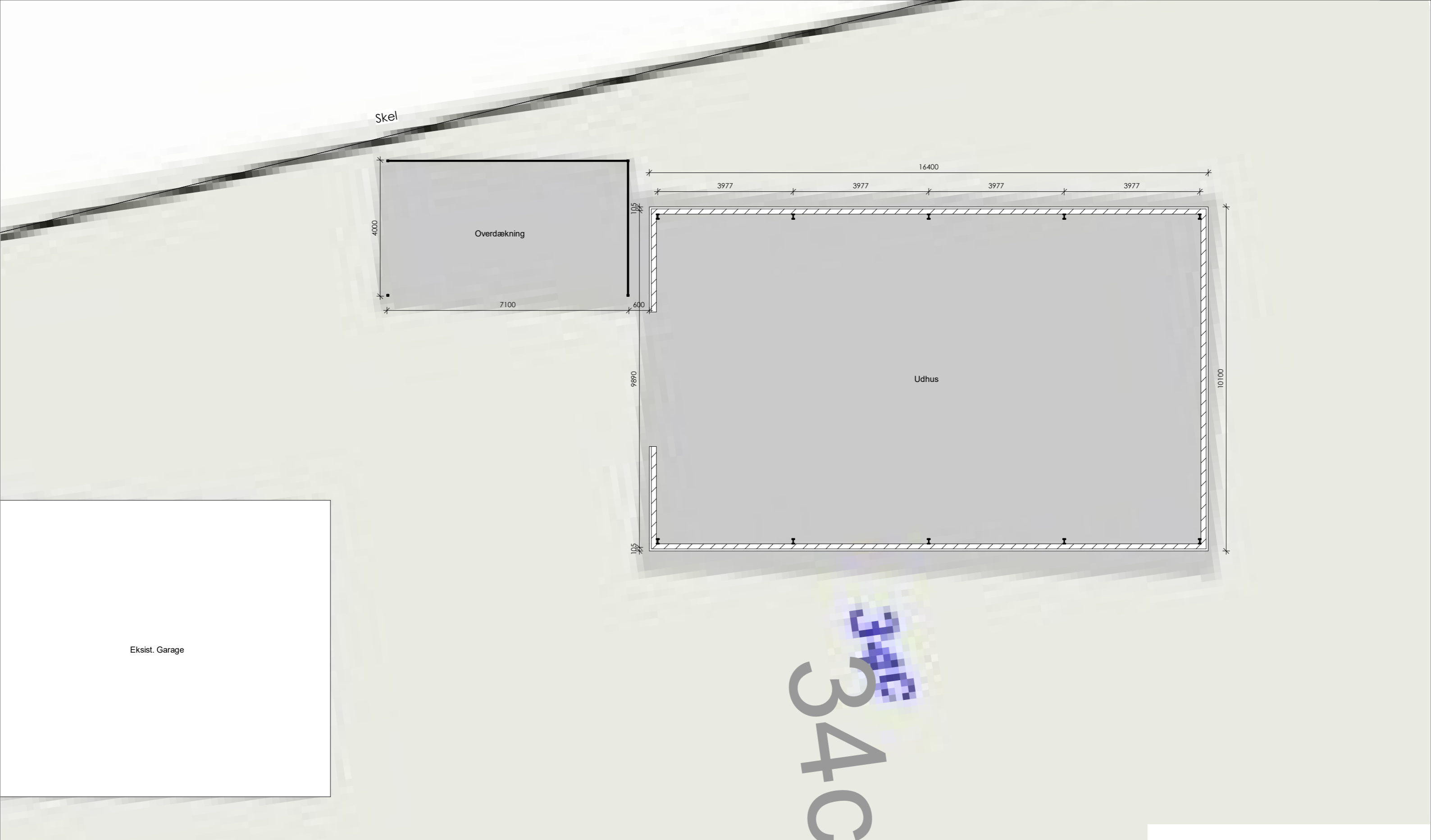
Niveau: Myndighed

Dato: 09-02-2024

Mål: As indicated

Telefon: 28760803

Mail: Info@byggernyt.dk



Eksist. Garage

Note:
 Alle mål oplyses i mm, og koter angives i m.
 Koter er relative og skal verificeres af landmåler.

Alle døre skal have en fri passage på 0,77 m, når døren er åbnet i 90 grader.

Alle vådrum skal udføres iht. SBI-anvisning 252 - Vådrum.
 Der er udført radonspærre omkring sokkel ifa. murfolie.

Emne: Stueplan - Overdækning og Udhus

Tegn. nr.: **2.02**

Byggesag: SA172 - Redstedvej 12 - Lovliggørelse

Bygherre: Kim Brochmann

Sags nr.: SA172

Tegner: MBO

Format: A3

Niveau: Myndighed

Dato: 09-02-2024

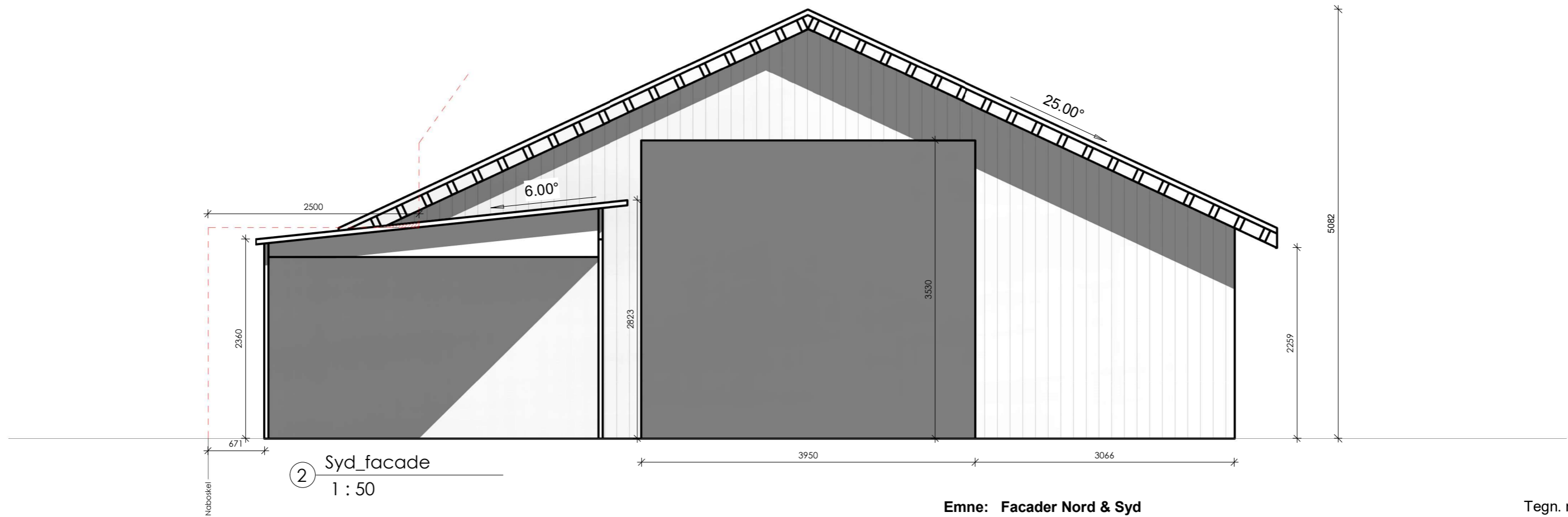
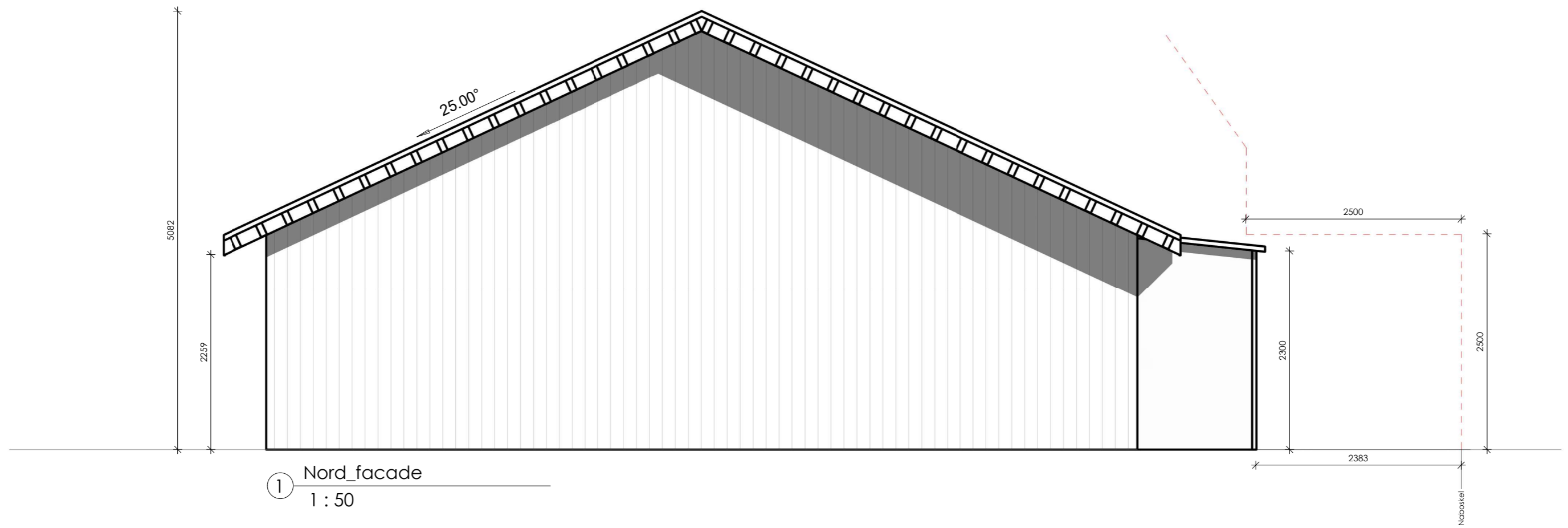
Mål: 1 : 100



Rolstrupbakken 1, 7900 Nykøbing Mors

Telefon: 28760803

Mail: Info@Byggernyt.dk



Emne: **Facader Nord & Syd**

Tegn. nr.: **3.02**

Byggesag: SA172 - Redstedvej 12 - Lovliggørelse

Bygherre: Kim Brochmann



Sags nr.: SA172

Tegner: MBO

Format: 45

Rolstrupbakken 1, 7900 Nykøbing Mors

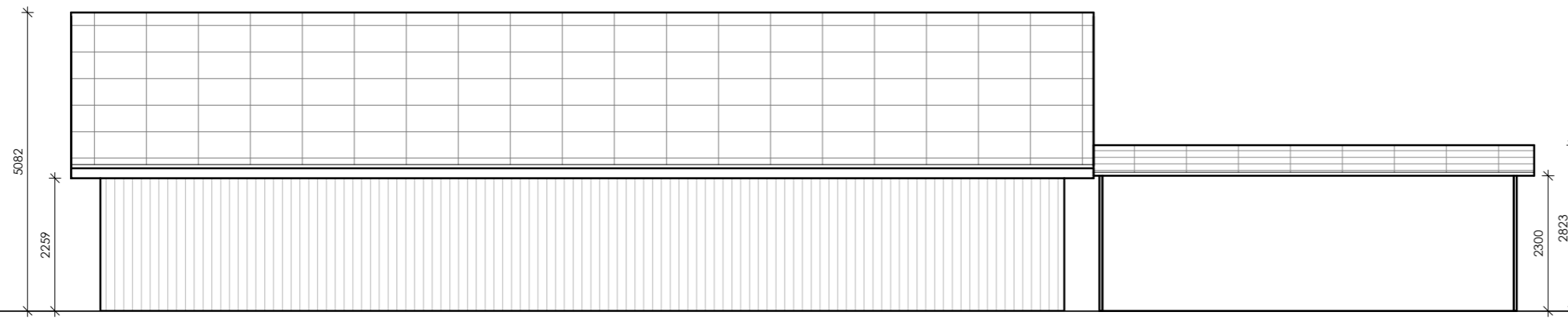
Niveau: Myndighed

Dato: 09-02-2024

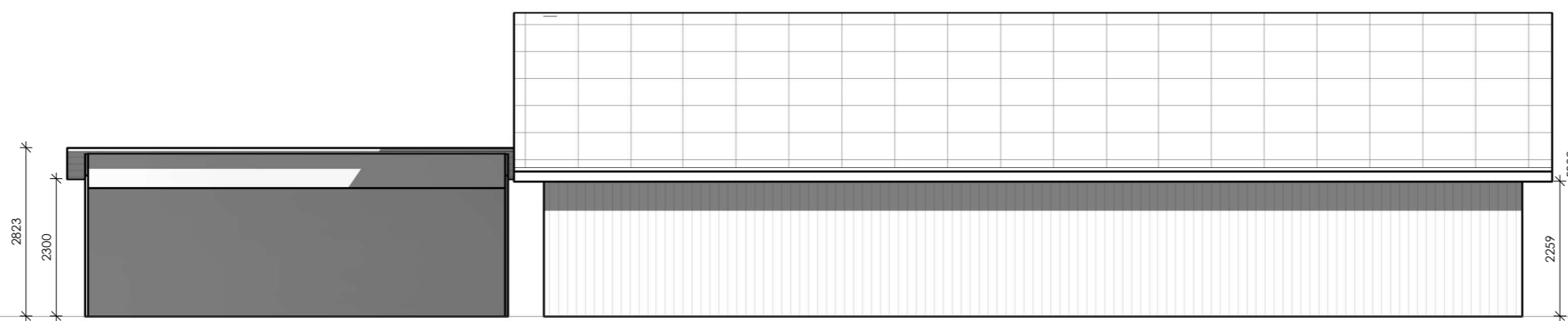
Mål: 1 : 50

Telefon: 28760803

Mail: Info@Byggernyt.dk



① Vest1_facade
1 : 100



② Øst1_facade
1 : 100

Emne: Facader Øst & Vest

Tegn. nr.: 3.01

Byggesag: SA172 - Redstedvej 12 - Lovliggørelse

Bygherre: Kim Brochmann



Sags nr.: SA172

Tegner: MBO

Format: A3

Rolstrupbakken 1, 7900 Nykøbing Mors

Niveau: Myndighed

Dato: 09-02-2024

Mål: 1 : 100

Telefon: 28760803

Mail: Info@byggernyt.dk