

Ejer af
Galbuen 16
4500 Nykøbing

Sendt digitalt

Den 17. september 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-3718

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 03-10-2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af fritliggende bygning til værksted/atelier på adressen Galbuen 16, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 51 Nakke By, Rørvig.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, landzonetilladelse til opførelse af fritliggende bygning til værksted/atelier med et areal på i alt 60 m², iht. fremsendte projekt af 25.07.2024.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At værksted og atelier opføres som projekt modtaget d. 25.07.2024.
- Evt. mindre ændringer i projektet skal godkendes af Odsherred Kommunes landzoneteam, forud for vurdering om det kan virkeliggøres med denne landzonetilladelse.
- At lokalplanens bestemmelser skal overholdes.

Forhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven - Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende i området omkring Nakke Skov, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje i medfør af lovens § 17, stk. 1. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skoves værdi som landskabselementer. Samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Lokalplan 84 som ejendommen er omfattet af, ophæver skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet. Derfor medtages ingen vurdering i forhold til skoven.

Museumsloven

Hvis der under byggeriet gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Jordforureningsloven

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Bevaringsværdigt landskab (værdifuldt landskab - Landskabsanalyse 2012), Større sammenhængende landskaber (Odsherred øst - Større uforstyrret landskab - Landskabsanalyse dec. 2012) samt Værdifuldt kulturmiljø (Kulturarv, arkitektur løbe nr. 327-4 Nakke Landsby) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Ejendommen ligger tillige indenfor rammeområde 4L1 (Nakke Landsby) i kommuneplanen. Der foreskrives følgende for området: Område nr.: 4L1, Navn: Nakke Landsby, Anvendelse: Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse, Maks bebyggelsesprocent: 30, maks etageantal: 1,5, Maks bygningshøjde: 8,5, nuværende zone: Landzone, Fremtidig zone: Landzone.

Nakke er udpeget som kulturmiljø. Der findes en bevarende lokalplan for landsbyen, som er med til at sikre, at bygninger og landsbymiljø bevares.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 2 "Det enkle landbrugslandskab"

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og uforstyrrede karakter, samt oplevelsen af de vide udsigter på tværs af landskabet.

Landskabstypen omfatter de østvendte halvøer Egebjerg Halvø (ikke det kystnære landskab) og Nakke samt bakkedraget Nørrevang. Disse landskaber er i forskellig grad orienteret mod Isefjord og Hesselø Bugt. Det er karakteristisk for disse landskaber, at vejstrukturer og bebyggelsesstrukturer er meget intakte i forhold til deres oprindelse, ligesom landskaberne er kendetegnet ved et næsten fravær af tekniske anlæg.

Kombinationen af få, store skovbevoksninger, landskabets middelstore skala og meget åbne karakter, skaber et enkelt landskabsudtryk med lange kig på tværs af landskabet og stedvist ud over vandet til modstående kyster.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnstrukturer, vejstrukturer samt bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabet samt landskabets enkle udtryk ikke forringes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan 84, Odsherred, Nakke landsby

Planteam vurderede d. 17.07.2024 at projektet ikke overholdt bestemmelser for vinduer i det 2 vinduer var drejet 45 grader. Ansøger blev partshørt og har fjernet de pågældende vinduer i revideret projekt af 25.07.2024.

Det er vurderes at det konkrete projekt dermed overholder lokalplanens bestemmelser.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af fritliggende bygning til værksted/atelier.

Du har i ansøgningen oplyst at bygningen bliver 12 m i længden og 5m bredt i alt 60 m². Totalhøjde: 4,6 m.

Bygningen vil fremstå med pudset hvide facader samt sort metal tag. Vinduer og døre i facader bliver grønmalet træ. Nedløb og tagrender udføres i zink.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024).

Ejendommens areal er 1303 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et fritliggende enfamilieshus med et boligareal på 184 m² heraf 50 m² tagetage og sekundær bebyggelse udgør i alt 36 m² jf. BBR.

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- At bygningen med den angivende placering og udformning vurderes at overholde bestemmelser i lokalplan 84, ift. udseende og farver.
- At den ansøgte bygning erstatter et tidligere udhus på 15 m²; med samme placering.
- At bygningen til værksted/atelier bliver placeret hvor tidligere udhus lå og det vurderes at bygningen ikke vil forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype (Det enkle landbrugslandskab).
- At bygningen ikke vurderes at have nogen negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At bygningen med den angivende placering og udformning ikke er i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **17. september 2024**.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, jfr. planlovens § 58, stk.1, nr. 1. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indekseret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. 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.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt/offentliggjort.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der mangler materiale til byggesagsbehandling, fremsendes der særskilt brev om dette.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ansøger: Nicola Gliese (Lone Backs arkitekter), via Byg og miljø hvor sagen er ansøgt.
- Danmarks Naturfredningsforening, med digital post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med digital post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med digital post til CVR. nr. 56230718