

Ejer af ejendommen

Sendt digitalt

Den 22. november 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-3190

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 11. august 2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på adressen Dragsmøllevej 37, 4534 Hørve, matr.nr. 20 Hørve By, Hørve.

Revideret situationsplan er modtaget den 15. november 2023.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af enfamiliehus på ejendommen, som ansøgt.

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, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

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:

- Enfamiliehuset skal placeres i en afstand af 15 m til vejskel. Enfamiliehusets afstand til vejskel, må gerne være mindre end 15 m.
- Enfamiliehusets taghældning skal være mindst 40 grader
- Enfamiliehusets facader skal fremstå pudsede, i en rød, gul eller hvid farve

Forhold til anden lovgivning

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.

Naturbeskyttelsesloven - Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 262 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig ligger i en afstand af ca. 3,5 km fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter, i den beskyttede sø, der ligger tættest på ejendommen. Søen ligger ca. 130 m nordøst for ejendommen, på en mark på modstående side af Dragsmøllevej.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Byggeloven

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

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

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde Landområde, og i et område, der er udpeget som Landskabstype 6 - Det småbakkede mosaiklandskab, geologisk interesseområde, særlig værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst, at det nye hus areal udgør 124 m². Huset ønskes placeret længere tilbage på grunden end det oprindelige hus, da dette ligger meget tæt på Dragsmøllevej, der er en trafikeret vej. Den ansøgte placering i en afstand af 19,5 m fra vejskel, er ændret til 15 m efter dialog med os.

I ansøgningen oplyser du herudover, at huset opføres i ét plan med loft til kip, bygningen opføres i blok elementer med pudset overflader. Taget udføres med betonteglsten i sort mat farve, og taghældningen bliver 40 grader.

Facaderne vil fremstå med pudset overflader som Weber tyndpuds, i farvekode 3050-Y80R - Rød. Soklen fremstår pudset, i grå farve. Udvendigt, fremstår vinduerne i en antracit sort farve. Tagrender udføres i stål og zink, patinerende og mat, i en grå farve.

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.

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.

Ejendommens areal er 10.199 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamiliehus med et boligareal på 100 m², et udhus på 30 m² samt et udhus på 45 m².

Af luftfotos / skråfotos af ejendommen, ses enfamiliehuset nedrevet.

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

- At der er tale om en genopførelse af enfamiliehus
- At enfamiliehuset med sin placering, omfang og udformning er søgt tilpasset landskabet

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

I vores vurdering af sagen, er også indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Det er vores samlede vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **22. november 2023**.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere 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 fra modtagelse af denne afgørelse. Hvis den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

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, under forudsætning af at der foreligger et fyldestgørende materiale, indsendt i Byg og Miljø.

Venlig hilsen

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
risli@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ansøger, på e-mail til kenneth@tegnestuenodsherred.dk
- 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