

Nils Næsted  
Rørvigvej 221  
4500 Nykøbing Sj.

Sendt digitalt

**Den 15. december 2022**

**Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2991**

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 30. august 2022 vedrørende opførelse af enfamiliehus og ændret anvendelse og udvidelse af eksisterende stuehus til lager, kontor og garage på adressen Ravnsbjergvej 14, Vestre Vig, matr.nr. 37 B VIG BY, VIG.

Nærmere redegørelse, herunder plantegning og snittegning af garage- og lagerbygning er modtaget den 14. december 2022.

Supplerende oplysninger er modtaget den 15. december 2022.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af enfamiliehus. Ændret anvendelse og udvidelse af eksisterende stuehus til lager, kontor og garage er undtaget fra krav om tilladelse i henhold til planloven § 35, stk. 1 jf. planloven § 37, stk. 1 henholdsvis planloven § 36, stk. 1, nr. 15.

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:

- At der på ejendommen kun opføres 1 enfamiliehus
- At enfamiliehuset fremstår med en taghældning på 40 grader
- At enfamiliehuset højst udgøres af en totalhøjde på 8,5 meter, målt fra det i byggetilladelsen fastlagte niveauplan
- At lager, kontor - og garagebygningen udvides i forlængelse af eksisterende stuehus, så der fortsat er bebyggelse ud mod Ravnsbjergvej og i samme afstand til Ravnsbjergvej som hidtil
- At lager, kontor - og garagebygningen fremstår med en taghældning på 40 grader
- At lager, kontor - og garagebygningen højst udgøres af en totalhøjde på 8,5 meter, målt fra det i byggetilladelsen fastlagte niveauplan

#### Forhold til anden lovgivning

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](mailto:plan@vestmuseum.dk), jfr. Museumslovens §§ 25-27.

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.

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 en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.**

#### Natura 2000 og bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000 område, er område nr. 154 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig, som ligger i en afstand af ca. 3 km fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Spidssnudet frø og stor vandsalamander er fundet ved to søer ca. 85 meter henholdsvis 200 meter fra ejendommen. Begge søer er udpeget som beskyttede naturtyper. På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper.

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.

#### Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab, som landskabstype Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab, geologisk interesseområde, kystnærhedszone og med drikkevandsinteresser i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Ejendommen er ikke omfattet af nogen kommuneplanramme.

#### Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

#### Naboorientering

Tilladelser efter planloven § 35, stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. lovens § 35, stk. 4.

Bestemmelsen i planloven § 35, stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne jf. planloven § 35, stk. 5.

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.

#### Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 342 m<sup>2</sup> samt om ændret anvendelse og udvidelse af det eksisterende stuehus på 80 m<sup>2</sup>, til en 232 m<sup>2</sup> bygning til lager, kontor og garage.

Du har i ansøgningen oplyst, at lager, kontor - og garagebygningen hovedsagelig skal anvendes til tømrervirksomhed (erhverv), og en relativt begrænset del af bygningen til garage (privat).

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse og ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>, jf. dog stk. 7 er undtaget fra krav om tilladelse efter planloven § 35, stk. 1 jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 10.

I henhold til planloven § 37, stk. 1 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

I henhold til planloven § 36, stk. 1, nr. 15 kan der uden tilladelse efter planloven § 35, stk. 1 ske tilbygning med indtil 500 m<sup>2</sup> på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Ejendommens areal er 5375 m<sup>2</sup>. Der er tale om en ordinær matrikel, idet ejendommen ikke længere er noteret med landbrugspligt. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 80 m<sup>2</sup> og to landbrugsbygninger på i alt 208 m<sup>2</sup>. Herudover, er der et udhus på 20 m<sup>2</sup>. Stuehuset og de to landbrugsbygninger er opført i år 1927 og udhuset i år 1937.

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

- At byggeriet er indpasset i landskabet, i respekt for landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier. Her tænkes især på bebyggelsens udformning og struktur, at bebyggelsens hidtidige afstand til Ravnsbjergvej bibeholdes og at længen her flugter med Ravnsbjergvej som hidtil og gives et udseende, som minder om landbrugsbyggeri
- At enfamiliehusets areal er under 500 m<sup>2</sup>
- At eksisterende stuehus ikke om- og tilbygges i væsentligt omfang og at udvidelsen sker som en tilbygning under 500 m<sup>2</sup>
- At lager, kontor - og garagebygningen hovedsagelig skal anvendes til erhverv, og en relativt begrænset del af bygningen til privat formål (garage)

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

### Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **15. december 2022**.

### 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 indeksreguleret 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 ansøgningsmaterialet er fyldestgørende.

Venlig hilsen

Chila Yunai  
Konsulent  
Center for Erhverv, Plan og Byg  
[chiyu@odsherred.dk](mailto:chiyu@odsherred.dk)

Rikke Storgaard Lindstrøm  
Teamkoordinator  
Center for Erhverv, Plan og Byg  
[risli@odsherred.dk](mailto:risli@odsherred.dk)

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen
- 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