

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 19. juni 2024

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2023-3333

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 30-08-2023 vedrørende landzonetilladelse til lovliggørelse af garage samt overdækket mellemgang på adressen Grønstræde 14, 4573 Højby, matr.nr. 1 ar Ellinge Hgd., Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til opført garage 55 m² samt overdækket mellemgang på 14 m², på ovenstående adresse.

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 den overdækkede mellemgang ikke aflukkes så der opstår et lukket rum.

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, 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, 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) og specifik geologisk bevaringsværdi (Odsherred - værdifuldt geologisk område, nationalt geologisk interesseområde) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

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 4 ”Det sammensatte husmandslandskab”

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets lille skala og sammensatte karakter.

I den centrale del af kommunen ligger to mindre områder, som adskiller sig tydeligt fra de omkringliggende landskaber. Det skyldes landskabernes lille skala, varierende terræn og hyppige variation mellem beplantning, vandfyldte lavninger og små husmandssteder. Denne lille skala varierende anvendelse skaber en særlig landskabskarakter, der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets lille skala og hyppige variation mellem terræn, marker, enge, små husmandssteder, beplantning og vådområder opretholdes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

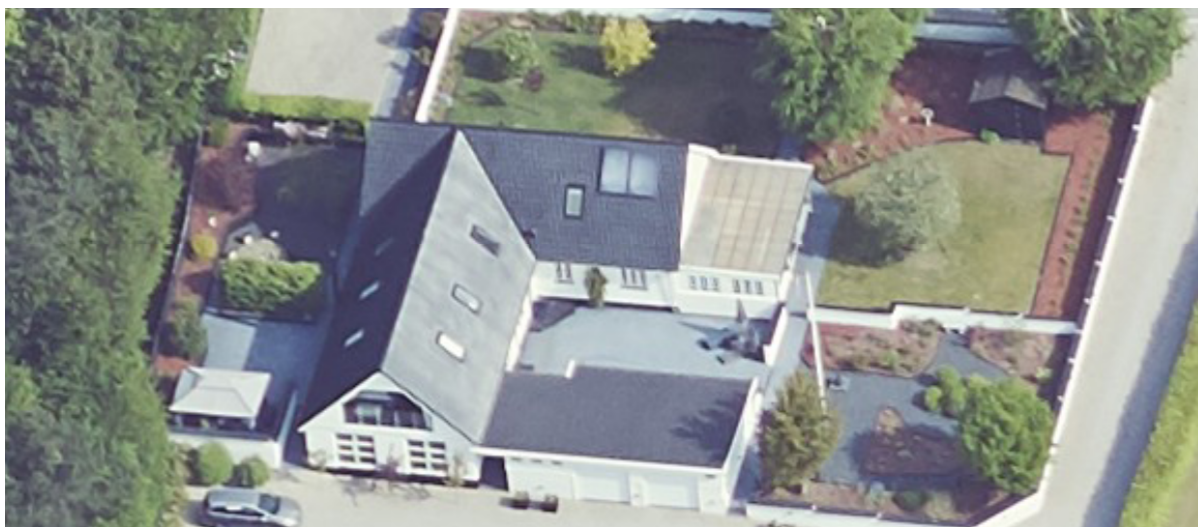
Du har søgt om at få registreret garage og mellemgang i BBR. Vi vurderer at dette kræver tilladelse - lovliggørelse af opført garage og overdækket mellemgang.

Du har i ansøgningen oplyst, at der kun er tale om renovering af garage, og at I på den baggrund ikke mener at det kræver landzonetilladelse og byggetilladelse. Vi har i brev af 04.12.2023 redegjort for vores vurdering, idet bygningen har været revet helt ned omkring 2002, hvilket fremgår af luftfotos. I har ikke kommenteret yderligere på dette. Derfor denne landzonebehandling.

Det fremgår af det fremsendte materiale at:

Garage har et areal på 55 m² og overdækket mellemgang er på 14 m².

Ydervægge er pudsede fundablokke og trækonstruktion med fibercement plader, farve hvid. Taget på garage og overdækket mellemgang er fladt og belagt med tagpap i sort.



Figur 1 Garage bygning med fladt tag (forrest) og overdækket mellemgang til venstre for garage

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.

Ejendommens areal er 6,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 194 m² og 3 landbrugsbygninger på i alt 398 m². Da der også versere lovliggørelsessag på boligareal (kræver ikke landzonetilladelse) og en del af den ene landbrugsbygning er nedrevet for at gøre plads til denne garage og overdækket mellemgang, passer arealerne ikke helt for nuværende.

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

- At garagen og overdækket mellemgang er placeret hvor tidligere driftsbygning lå og de vurderes ikke at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At garagen og overdækket mellemgang ikke vurderes, at have nogen negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At den opførte garagen og overdækket mellemgang 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 **19. juni 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. 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 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 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 lovliggørende byggetilladelse, under forudsætning af at ansøgningen er fuldt oplyst. Vi udsender særskilt skrivelse, hvis vi mangler materiale/oplysninger.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, via digital post
- 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