

Bonefeld & Bystrup A/S
att. Christian Pedersen
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

Sendt digitalt til CVR nr. 21306185

Den 18. juli 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-628

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 19-02-2024 vedrørende landzonetilladelse til udstykning på adressen Holtevej 20, 4571 Grevinge, matr. nr. 5 Holte By, Grevinge. Du søger på vegne af Naturstyrelsen.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til den ansøgte udstykning.

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.

Forhold til anden lovgivning

Skovloven

Efter skovlovens § 12 må sammenhængende fredskovspligtige arealer ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel. Efter § 38 kan der gives dispensation hertil, når særlige grunde taler for det.

Miljøstyrelsen har den 14. februar 2023 meddelt dispensation til den ansøgte udstykning.

Efter skovlovens § 6, stk. 1, kan fredskovspligten ophæves på et areal, som ønskes anvendt til andet formål, når særlige grunde taler for det.

Miljøstyrelsen har den 14. februar 2024 meddelt tilladelse til at ophæve fredskovspligten på det den del af matr. nr. 5 Holte by, Grevinge, som ønskes udstykket.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget landskabstype 1 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Landskabstype 1 er det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierende karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at udstykke 3.070 m², hvor bygningerne er placeret. Restejendommen vil efter udstykning have uændret anvendelse og den udstykkede parcel vil være en beboelses-ejendom i landzone.

Du har i ansøgningen oplyst, at Naturstyrelsen ønsker at udstykke og afhænde del nr. 2 (3.070 m²), da behovet for tjenesteboligen ikke længere er der.



Rød linje viser det område, der ønskes udstykket. Sort linje er matrikelgrænsen.

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 73.693 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 161 m² samt en carport og et udhus på i alt 160 m².

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

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.

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

- At arealerne ikke ændrer anvendelse.
- At udstykningen ikke påvirker området.
- At der ikke længere er behov for tjenesteboliger i forbindelse med skovens drift

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 **18. juli 2024**.

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 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 videregiver 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzone- og byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Naturstyrelsen Midtsjælland, med digital post til CVR. nr. 33157274
- 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