



Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 14. januar 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2933

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 25-08-2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af 2 læskure på adressen Østerlyngvej 61, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 158 Nykøbing S. Vangjorder. Denne afgørelse omhandler revideret projekt af 02.10.2024.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til 2 læskure à 18 m²/stk. på ovenstående ejendom, placeret i.h.t. situationsplan af 02.10.2024.

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:

- Læskure skal fremstå i ubehandlet træ, klar oliebehandlet, eller alternativt males i mørk farve.
- Læskure skal placeres som anført på situationsplan af 02.10.2024

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.

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.

Miljølovgivning

I forbindelse med tidligere landzonetilladelse af 22.11.2022 blev sagen behandlet af Miljøteam. I landzonetilladelsen stod:

"I mail af 17. marts 2022 til kommunens Miljøteam, spørger ejer om han kan flytte hans 4 heste til ejendommen. Den 6. maj 2022 oplyser ejer Miljøteamet om, at han påtænker at opføre 2 læskure på ejendommen.

I mail af 9. maj 2022 svarer kommunens Miljøteam ejer, at kommunen håndhæver miljølovgivningen ved at varetage miljøforhold ift. dyrehold. Så længe der ikke går mere end 4 heste på folden, siger miljølovgivningen, at dyreholdet samt eventuelt tilhørende husdyranlæg, som læskure, ikke må være i byzone eller sommerhusområde og ikke må give anledning til væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening.

Læskurenes udformning og placering på matriklen er derfor ikke noget, der reguleres af miljølovgivningen, når der er tale om et dyrehold under 5 heste. Herudover, at hans henvendelse sendes videre til kommunens Byggesagsteam, med henblik på behandling af sagen i henhold til planlovens landzonebestemmelser.

Herudover har en nabo henvendt sig med spørgsmål om hvorvidt der kan gå heste på den omhandlende ejendom efter regler om hestehold og miljø. Naboen henviser til, at den omhandlende grund er meget smal jf., at der i heste loven fastsættes en minimumsbredde på 20

meter. Desuden, at der løber en grøft/ålbæk mellem den omhandlende ejendom og tilstødende mark, hvorfor den omhandlende ejendom ikke kan gøres bredere.

Herudover vurderer naboen at skure som er støbt på punktfundamenter og står for tæt på ålbæk, udgør en risiko for forurening. Naboen henviser her til, at der er under de 15 meter som loven tilskriver.

Miljøteamet svarer, at det forhold som naboen nævner ift. foldens størrelse, ikke behandles af miljølovgivningen som miljøteamet håndhæver, men derimod i dyrevelfærdsloven, der håndhæves af Fødevarestyrelsen.

Herudover, at afstandskravet på 15 meter til vandløb er nævnt i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Husdyrgødningsbekendtgørelsen regulerer kun dyrehold, der er over grænsen for erhvervsmæssigt dyrehold (denne grænse er defineret i miljøaktivitetsbekendtgørelsen) – For heste er grænsen over 4 heste. Da der i dette tilfælde er 4 heste, er dyreholdet ikke reguleret af husdyrgødningsbekendtgørelsen og der er altså ikke noget gældende afstandskrav til vandløb.

Etableringen vil altså ikke være i strid med miljølovgivningen, konkludere kommunens Miljøteam.”

Ovenstående er forsat gældende.

I forbindelse med den fornyede behandling af placeringen, har vi spurgt Miljøteam om afstandskrav til beboelse i forhold til hestehold. Miljøteam oplyser følgende:

” Når dyreholdet er på højst 4 heste reguleres etablering af nye stalde og læskure af miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Der er ikke faste afstandskrav til nabobeboelse i denne bekendtgørelse, men stalde skal placeres så de ikke er til gene for omgivelserne.”

” Ved placering af nye stalde og læskure mv. i sager som denne, vurderer Miljøteamet som udgangspunkt, at anlægget skal placeres 25 meter fra nærmeste nabobeboelse. Det svarer til halvdelen af afstandskravet, som gælder ved større dyrehold (erhvervsmæssigt dyrehold). ”

I den forbindelse har vi forelagt Miljøteam tilknytningskravet i landzonebestemmelserne på maks 20 m fra eksisterende bebyggelse eller anlæg. Miljøteam oplyser i den forbindelse at de vurderer at 20 m kan accepteres, når der ikke er tale om flere heste.

Naturbeskyttelsesloven – skovbyggelinje

Ejendommen er delvis omfattet af en skovbyggelinje jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1. Ny placering af læskure ligger lige udenfor for denne skovbyggelinje. Der ligger væsentlig bebyggelse tættere på skoven end det ansøgte, så læskure vurderes ikke at påvirke skoven som landskabslement.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab og i kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune, med baggrund i Landskabsanalyse dec. 2012.

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 8 "Det inddæmmede landskab".

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets åbne og enkle karakter samt et tydeligt samspil til naturgrundlaget.

Landskabstypen omfatter kommunens inddæmmede områder. Det gælder Lammefjord, Sidinge Fjord og inddæmningen ved Ringholm, der alle er inddæmmede fra Isefjord, samt Klintsø, der ligger afgrænset fra kysten af sommerhuse. Landskaberne kendetegnet af store, inddæmmede flader med marker og en enkel struktur af parallelle linjer af beplantning og afvandingskanaler. På højereliggende flader ligger gårde og skalaen i marker og landskabsrum er mindre. På de store flader er der vide udsigter, mens de mere bebyggede dele har en lidt mere afgrænset karakter. Alle steder afspejler landskabet kulturhistorien om de store landvindinger, men landskabernes naturgrundlag har også et stort potentiale for at udvikle fremtidige bæredygtige, rekreative og biodiverse vådområder.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets enkle og åbne karakter opretholdes, og at de lavtliggende områder friholdes for bebyggelse. De landskabelige kvaliteter kan både knytte sig til en tydelig kulturhistorisk reference til inddæmningen, men det kan også styrke landskabskarakteren at etablere vådområder. Det er væsentligt at opretholde de visuelle forbindelser til omkringliggende områder.

Forhold til lokalplanen/byplanvedtægt:

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for dele af Øster Lyng og Vangjordene under Nykøbing Sj. Købstads jorder, vedtaget den 14. januar 1969. Ejendommen er beliggende i delområde B – landbrugsarealer, i henhold til byplanvedtægtens § 3, herunder dispositionsskitsen på kortbilag 2.

Af redegørelsen i byplanvedtægten fremgår det, at byplanvedtægtens sigte er at udlægge en række parceller i områdets nordlige del til sommerhusbebyggelse samt 4 parceller i områdets sydvestlige del til erhvervsformål. Desuden, at arealer, der ikke er forbeholdt bebyggelse eller er

udlagt til offentlige formål, skal bibeholdes som landbrugsområde i overensstemmelse med dispositionsskitsen.

Af § 3 - arealets benyttelse fremgår det, at indenfor området (delområde A og B) må der på ejendomme der drives som landbrug (herunder landarbejderboliger), frøavl, skovbrug, gartneri, frugtplantager, fiskeri, pelsdyravl eller hønseri, kun opføres bygninger til brug for de nævnte formål, samt funktionærboliger i tilslutning til eksisterende virksomheder og bygninger, der på lignende måde, som foran nævnt, tjener et på stedet naturligt formål, erhverv eller beboelse. Bestemmelsen har gyldighed i 15 år fra boligministeriets godkendelse af denne byplanvedtægt.

Af § 6 - byplanvedtægtens overholdelse fremgår det, før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der, medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af grunden og bygningerne skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.

Kommunen har forespurgt Bolig- og Planstyrelsen om bestemmelsens (§ 3) gyldighed, idet der på ansøgningstidspunktet er gået mere end 15 år fra byplanvedtægtens godkendelse.

Bolig- og Planstyrelsen svarer således: "En byplanvedtægt kan som udgangspunkt kun bortfalde eller ophæves ved vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 68, stk. 2. En byplanvedtægt vil dermed være gældende i dens oprindelige udformning så længe, der ikke er vedtaget en ny lokalplan, hvorved byplanvedtægten er bortfaldet eller ophævet. Bolig- og Planstyrelsen kan ikke konkret tage stilling til, om § 3 i den nævnte byplanvedtægt er bortfaldet eller stadig er gældende."

Der er ikke vedtaget nogen ny lokalplan for området. Det er derfor Odsherred Kommunes vurdering, at Byplanvedtægt nr. 5, fortsat er gyldig.

Den omhandlende ejendom er en ubebygget ordinær matrikel, og der er ikke noteret landbrugspligt på ejendommen. Ejendommen er i henhold til gældende byplanvedtægt beliggende inden for et område, der er udlagt til landbrugsformål.

Det er kommunens vurdering, at anvendelse af ejendommen til afgræsning af heste samt opførelse af to læskure, tjener et på stedet naturligt formål, og er i overensstemmelse med byplanvedtægtens formål og bestemmelse herom.

Uanset om ejendommen er en landbrugsejendom eller ej, er den beliggende i et område, der er udlagt til landbrugsformål i byplanvedtægten, og hvor afgræsning og læskure naturligt vil være at finde. Var ejendommen en landbrugsejendom, var ejer heller ikke forpligtet til at dyrke jorden. Hvis arealet ikke afgræsses eller slås, vil det naturligt springe i skov, hvilket vil forringe de lange kig i det åbne og flade landskab, der findes her. I afgørelsen lægges der også vægt på, at ejendommen er beliggende i det åbne land i landzone. Desuden, at der siden byplanvedtægtens vedtagelse er kommet lovgivning om dyrevelfærd, og hvori dyrene skal gives mulighed for ly og læ i form af læskure.

Idet der ingen bebyggelse er på ejendommen, vil læskure være fritliggende og uden tilknytning til anden bebyggelse på ejendommen. Læskure vil med denne afgørelse blive placeret i tilknytning til bebyggelsen på Østerlyngvej 63, 4500 Nykøbing Sj. Men således at der også tages nabohensyn i form af afstandskrav jf. miljøbeskyttelse.

Tidligere afgørelse fra Planklagenævnet:

Odsherred Kommune meddelte d. 22.11.2022 landzonetilladelse til 2 læskure og en container på ejendommen. Sagen blev påklaget til Planklagenævnet som d. 02.10.2023 ændrede tilladelsen til et afslag (Klagenummer 1042868) og de supplerede d. 05.10.2023 deres svar.

Planklagenævnet skrev i afgørelsen:

"Planklagenævnet finder, at der efter omstændighederne vil kunne gives tilladelse til opførelsen af de to læskure på ejendommen. Nævnet lægger herved vægt på, at der er en dyrevelfærdsmæssig begrundelse for læskurene og at heste hører naturligt til i landzone. Nævnet bemærker desuden, at de to læskure har en begrænset størrelse.

Planklagenævnet finder dog, at der ikke kan gives tilladelse til at opføre de to læskure på den ansøgte placering.

Nævnet lægger herved vægt på, at læskurene med den tilladte placering vil fremstå dominerende i landskabet og uden tilknytning til andet byggeri eller anlæg, og dermed ikke er i overensstemmelse med de landskabelige hensyn, som skal varetages efter landzonereglerne.

Nævnet finder ligeledes, at der ikke kan gives tilladelse til opførelse af containeren på matriklen.

Planklagenævnet lægger herved vægt på, at containeren er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, og at nødvendigheden af containeren ikke er begrundet i dyrevelfærd."

Ejer af ejendommen påbegyndt i 2022 arbejdet med læskure og opsatte en container, hvorved Odsherred Kommune meddelte standsningspåbud.

På baggrund af Planklagenævnets afgørelse, påbød Odsherred Kommune containeren fjernet. Desuden er vi i dialog med ejer og Miljøteamet i Odsherred Kommune, kommet frem til en delvis ny placering af de 2 læskure. Se nærmere i redegørelse og på bilag 1.

Redegørelse

Ejer har i revideret ansøgning af 02.10.2024 søgt om tilladelse til 2 læskure, placeret på ejendommen Østerlyngvej 61, 4500 Nykøbing Sj. som du selv er ejer af.

På ejendommen er der d.d. opført 2 læskure med placering som anført i landzonetilladelse af 22.11.2022. Disse har Planklagenævnet meddelt afslag til på baggrund af placering.

Ejer har i revideret ansøgningen ønsket en løsning, hvor det læskur der lige nu ligger tættest på boligen på Østerlyngvej 63, bliver stående og læskuret tættest på Askehaven flyttes op mod

Østerlyngvej og placeres 20 meter fra beboelsen i nr. 63, således der bliver 4 meters afstand mellem læskurene. Afstand til skel mod Askehaven 38, bliver 76m.

Se placering på tegning til højre (figur 1).

- **E** = eksisterende læskur,
- **N** = læskur flyttet fra tidligere placering til 20m fra beboelse
- **T** = Tidligere placering af læskur der flyttes

Af tegning fremgår:

- Læskurenes ydre fremtræden: Vil være i jordfarver
- Højden er 2,3 meter / 2,5 meter (højest mod skel)
- Længde 6 meter og bredde 3 meter
- Tag er Stålplader i Grå - ensidig hældning
- Abri Confort læskuret er bygget af 40mm massive trykimprægnerede brædder, samlet med fjer & not og fastgjort til en stolpekonstruktion der står på stolpesten/nedstøbt i beton.

Ejer har ønsket at de 2 læskure opføres på egen ejendom og ikke på matr.nr. 157 som han låner.

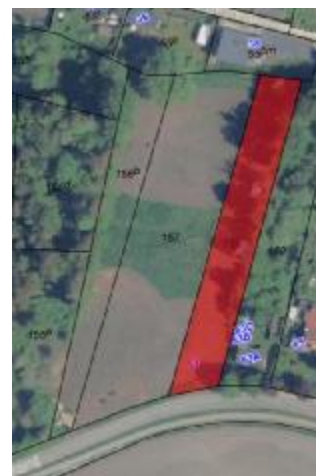


Figur 1 Situationsplan 02.10.24

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 2668 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er ejendommen en ubebygget matrikel. Matr.nr. 158 Nykøbing S. Vangjorder (Østerlyngvej 61, 4500) er ca. 20 m bred og 150 m lang, se matrikel på kort markeret med rødt (figur 2).

Mod nord støder matriklen op til rammeområde 3B8 - Boligområde Æblehaven - Nykøbing Sj. Mod vest ligger matr.nr. 157 - åbent landbrugsareal (ubebygget), der lånes af ejer af Østerlyngvej 61, 4500, til hesteholdet. Mod øst ligger matr.nr. 159 - en beboelsesejendom i landzone, med 3 boligenheder, denne matrikel er også meget lang og smal, der er en del høje træer og beplantning på denne grund. Mod syd ligger Østerlyngvej lige op til matr.nr. 158 (Østerlyngvej 61), hvorpå læskure ønskes placeret. På modsatte side af Østerlyngvej er der åbne marker.



Figur 2: Matr.nr. 158 (Østerlyngvej 61)

I forbindelse med vurdering af placering for læskure har vi taget udgangspunkt i Planklagenævnets afgørelse af 02.10.2023, de generelle landzonebestemmelserne herunder landskabelige hensyn og tilknytningskrav til bebyggelse og anlæg samt miljøhensyn/nabohensyn afstand til beboelse bygninger på naboejendom.

Tilknytningskravet jf. landzonebestemmelserne er ca. 20 m fra bebyggelse eller anlæg (vej), svarer til beliggenhed af læskure indenfor det med gult markerede område på bilag 1. Altså tæt ved nabobebyggelsen Askehaven 38 eller tæt ved vejanlægget Østerlyngvej og nabobebyggelsen på Østerlyngvej 63.

Ifølge Miljøteam er der ikke et afstandskrav men en tommelfingerregel, der forskriver en beliggenhed for læskure omkring 25 m fra nabobeboelse.

Planlovens tilknytningskrav og Miljøteamets tommelfingerregel er ikke forenelige, da "afstandskravet" i forhold til miljø på 25 m er 5 m længere væk end tilknytningskravet på 20 m i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

I den forbindelse har vi forelagt Miljøteam tilknytningskravet i landzonebestemmelserne på maks 20 m fra eksisterende bebyggelse eller anlæg. Miljøteam oplyser til det at de vurderer at 20 m kan accepteres, når der ikke er tale om flere heste.

Derfor har landzoneteamet vurderet at mindst et af læskure skal placeres på 20 m linjen hvis det placeres med tilknytning til nabobebyggelse, og det andet læskur tæt ved. Med tæt ved vurderes det vigtigt at læskure ikke kommer til at kunne opfattes som spredt bebyggelse. Pga. den begrænsede størrelse af læskure er det vurderet, at det andet læskur godt kunne ligge 4 m fra første læskur.

Det betyder at det læskur der i dag ligger tættest på nabobebyggelse (Østerlyngvej 63) forbliver med den pågældende placering. Mens det læskur der i dag ligger tættest på Askehaven, flyttes til en afstand af 20 m fra naboboligbebyggelse på Østerlyngvej 63.

Selvom Planklagenævnet i sin afgørelse af 02.10.2023 har meddelt afslag til den pågældende placering af det ene læskur, så har vi vurderet at denne placering er den mest hensynsfulde placering i forhold til de generelle landzonebestemmelserne herunder landskabelige hensyn og tilknytningskrav til bebyggelse og anlæg samt miljøhensyn/nabohensyn afstand til beboelse bygninger på naboejendomme.

Der henvises til bilag 1, hvor nærmere placering og opmåling fremgår.

Det har været ejers ønske ikke at placere læskure i tilknytning til boliger indenfor rammeområde 3B8 (boligområde) mod nord, blandt andet pga. af nabohensyn og opdeling af arealet i 2 folde.



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

- At Planklagenævnet i afgørelse af 02.10.2023 skrev, at der efter omstændighederne vil kunne gives tilladelse til opførelsen af de to læskure på ejendommen. Nævnet lagde vægt på, at der er en dyrevelfærdsmæssig begrundelse for læskurene og at heste hører naturligt til i landzone. Nævnet bemærkede desuden, at de to læskure har en begrænset størrelse.
- At planlovens tilknytningskrav og miljø hensyn/nabo hensyn ikke er foreneligt, hvilket medfører at der med den nu ansøgte placering opnås et kompromis, så begge krav og hensyn opfyldes bedst muligt.
- At placeringen af de 2 læskure, tager mest muligt hensyn til landzonebestemmelserne og nabohensyn i form af afstandskrav til nabobebyggelse.
- At de 2 læskure opføres samlet og tæt mod øst skel, hvor der er en tæt og høj randbeplantning.
- At materialer og farve er tilpasset landskabet, og falder naturligt ind i omgivelserne
- At læskure ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At de 2 læskure ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At læskure med den angivende placering og udformning ikke vurderes 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.

Nabohøring

I forbindelse med tidligere landzonetilladelse d. 22.11.2022, var sagen i naboorientering. Der indkom bemærkning fra en nabo (Askehaven 38) vedrørende læskures placering, farve og materialevalg.

I forbindelse med den reviderede ansøgning har sagen igen været sendt i høring hos samme naboer.

Sagen blev sendt i nabohøring d.03.10.2024, der er indkommet bemærkninger fra samme nabo som ved første afgørelse (Askehaven 38, 4500 Nykøbing Sj.)

Kort opsummering af bemærkningspunkterne:

Bemærkningerne vedrører placeringen af læskure, som vurderes at:

1. Stride mod planloven: Læskurene dominerer det bevaringsværdige landskab og er ikke i overensstemmelse med landzonereglerne.
2. Skabe naboretlige gener: Indbliksgener, lugt, fluer og øget risiko for rotter.
3. Forringe landskabet: Placeringen skæmmes områdets æstetik og rekreative værdi, især grundet spredt opstilling.
4. Nabo ønske: Læskurene bør placeres samlet og tættere på vejen for at minimere gener og bevare landskabets karakter.

De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Odsherred Kommune har i sagsbehandlingen søgt bedst muligt at overholde planlovens landzonebestemmelser herunder indpasning i landskabet og tilknytningskrav, ved at holde de 2 læskure samlet. Miljø- og nabohensyn er ligeledes indgået i det kompromis, der måtte være for at kunne placere læskure i tilknytning til bebyggelse eller anlæg.

Alternativ placering tæt på bebyggelsen på Askehaven 38, som også ville opfylde planlovens landzonebestemmelser om tilknytningskrav og som ville ligge tilbagetrukket fra Østerlyngvej og dermed også overholder hensynet til indpasningen i landskabet, har ejer ikke ønsket af hensyn til naboerne på Askehaven 38, 4500, samt pga. ønske om opdeling i 2 folde.



Det har ikke været muligt at placere 2 læskure tæt på Østerlyngvej og samtidigt overholde miljø- og nabohensyn. Ejer skal også have en reel mulighed for opdeling af arealet i 2 folde som ønsket.

Den placering der nu meddeles tilladelse til, vurderes at være den der er bedst forenelig med alle de hensyn og krav der er til læskurenes placering.

Det vurderes at uanset hvor på ejers ejendom læskure placeres vil de kunne ses fra klagers ejendom.

Figur 4 Oversigts skråfoto fra nord mod syd

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 14. januar 2025.

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 byggetilladelse. Byggeriet må ikke påbegyndes før byggetilladelse er modtaget.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Østerlyngvej 61, 4500 Nykøbing Sj, via digital post til cpr. nr.
- Nabo: ejere af Askehaven 38, 4500 Nykøbing Sj via digital post til cpr. nr.
- 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

Bilag 1: Tilknytningskravet kontra miljøbeskyttelse (nabohensyn).

Tilknytningskravet jf. landzonebestemmelserne er ca. 20 m fra bebyggelse eller anlæg (vej), svarer til beliggenhed af læskure indenfor det med gult markerede område. Ifølge Miljøteam er der ikke et afstandskrav men en tommelfingerregel, der forskriver en beliggenhed for læskure omkring 25 m fra nabobeboelse.

Planlovens tilknytningskrav og Miljøteamets tommelfingerregel er ikke forenelige, da miljøvurderingskrav er 5 m længere væk end tilknytningskravet. Miljøteam vurderer dog at 20 m kan accepteres når der ikke er tale om flere heste.

Derfor har landzoneteamet vurderet at mindst et af læskure skal placeres på 20 m linjen til bebyggelse eller anlæg, og det andet læskur skal ligge tæt ved. Se nærmere redegørelse og begrundelse i afgørelse.



Figur B2 Matr.nr. 158 mod nord (tæt ved Askehaven 38)



Figur B1 Matr. nr. 158 mod syd, tæt ved vej og Østerlyngvej 63