

Idrætsefterskolen Klintsøgaard
Klintvej 73A
Klint
4500 Nykøbing Sj.

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 5. september 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-178

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16. januar 2023 vedrørende landzonetilladelse til delvis inddragelse af forstanderbolig til undervisning på adressen Klintvej 73A, Klint, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 7bd Klint By, Højby

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til delvis inddragelse af forstanderbolig til undervisning. Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

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.

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 efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger inden for rammeområde 5F5 - område til offentlige formål / Klintsøgaard Idrætsefterskole. Herudover er ejendommen beliggende i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, Landskabstype 11 - Sommerhusområde, drikkevandsinteresser og kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke er beliggende mere end 6 km fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen, eller i umiddelbar nærhed af ejendommen. De nærmeste beskyttede naturtyper er en eng ca. 70 meter fra ejendommen og et overdrev ca. 135 meter fra ejendommen.

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.

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 stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne jf. lovens § 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

Der er søgt om tidsbegrænset tilladelse til delvis inddragelse af en bolig på Idrætsefterskolen Klintsøgaard - den tidligere forstanderbolig, til undervisning. De ansøgte undervisningslokaler ønskes anvendt, indtil det er muligt at opføre en ønsket udvidelse af Idrætsefterskolen Klintsøgaard, med ny sportshal og undervisningslokaler.

I ansøgningen oplyses det, at det er en del af stueetagen af enfamiliehuset, som ønskes anvendt til undervisning af elevgrupper på ca. 25 personer i alt.

For at sikre eksisterende forstanderbolig brandteknisk og for at sikre nødvendige flugtveje udføres følgende brandtekniske tiltag:

Lokaler til brug fra undervisning / Gr. rum (jf. plantegning) separeres fra forstue/gang og køkken således at disse ligger i egen brandcelle. Døre fra lokaler mod forstue/gang og køkken udskiftes til branddøre type EI2-30-C.

Køkken separeres fra forstue/gang og Gr. Rum (jf. plantegning) så køkken ligger i egen brandcelle. Døre fra køkken mod forstue/gang og gr. rum udskiftes til branddøre type EI2-30-C.

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 3064 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamiliehus med et boligareal på 240 m² og en carport med udhus på 62 m².

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

- At der ikke er tale om nedlæggelse af en bolig
- At den omhandlede bygning er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde for den pågældende Idrætsefterskole, og skal benyttes til dette formål
- At det ansøgte opføres inden for eksisterende bygningsramme
- Det ansøgte er tilpasset landskabet, og vil ikke påvirke landskabets bærende karakter og særlige værdi som sommerhusområde
- Det ansøgte vil ikke påvirke kysten, der fortsat vil fremstå som et rekreativt naturområde

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

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. I sagen er indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager.

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 **5. september 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.

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:

- Ejer på mail til hans@klintsoegaard.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