

Maria Ørum-Engraff
BØGELUND A/S
Brunbjergvej 4
4534 Hørve

Sendt til mae@boegelund.org

Den 31. januar 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2073

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 19. maj 2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret terrasse og garage samt en lade på adressen Søhusvej 15, Vejleby, matr.nr. 26 A VEJLEBY BY, HØRVE.

Vi har modtaget revideret situationsplan, endelig plantegning samt endelige facadetegninger af enfamiliehuset den 5. januar 2023. Herefter en endelig situationsplan samt plan, snit og facader af laden den 23. januar 2023.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 293 m², med integreret overdækning på 49 m² og garage på 75 m² samt en lade på 150 m².

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 afstanden mellem enfamiliehuset og Søhusvej højst er 9 meter
- At enfamiliehuset opføres med facade parallelt med Søhusvej
- At afstand mellem lade og enfamiliehuset højst er 15 meter
- At tagkonstruktionen udføres som et symmetrisk saddeltag, med en hældning på 40-50 grader, for så vidt angår den del af enfamiliehuset, hvor facaden er parallel med Søhusvej

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.

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.

Naturbeskyttelsesloven - Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttet naturtyper

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig ligger i en afstand af ca. 4,7 km.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Spidssnudet frø er fundet i to søer ca. 600 meter fra ejendommen.

På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper. De nærmeste beskyttede naturtyper er en sø ca. 100 meter syd for ejendommen. Her er der hverken fundet spidssnudet frø eller andre bilag IV-arter.

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.

Byggeloven

Det ansøgte kræver byggetilladelse efter byggelovens § 2. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som landskabstype 6 - "Det småbakkede mosaiklandskab" i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Af kommuneplanens retningslinje for de udpegede landskabstyper fremgår følgende:

9.10.2 Odsherred Kommune er inddelt i 11 landskabstyper: 1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. 2. Det enkle landbrugslandskab. 3. Det moseprægede landskab. 4. Det sammensatte husmandslandskab. 5. Det kystnære husmandslandskab. 6. Det småbakkede mosaiklandskab. 7. Hovedgårdslandskab. 8. Det inddæmmede landskab. 9. Odden. 10. Vejrhøjbu. 11. Sommerhusområder og kystnatur. Landskabstyper er vist på kort 9F.

9.10.3 Ændringer og nye udviklingstiltag skal så vidt muligt respektere og understøtte landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier indenfor hver af de 11 landskabstyper. Der skal derfor være en generel opmærksomhed på landskabelig indpasning. Landskabstyperne, deres karakteristiske landskabstræk og iboende værdier er beskrevet i redegørelsen.

Af redegørelsen for landskabstype 6 - "Det småbakkede mosaiklandskab" fremgår følgende:

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og dog mosaikprægede karakter, samt de særlige udsigter, der opleves fra det stedvist storbakkede terræn. Landskabstypen omfatter de mosaikprægede landskaber ved Højby i den nordlige del af kommunen og Hørve i den sydlige del. Landskabet er her kendetegnet af variationen mellem et bakket terræn med marker og fragmenterede hegn, bevoksede lavninger med små og store søer, samt en bebyggelse, der er kendetegnet ved højt beliggende landsbyer og enkelte spredtliggende gårde samt husmandssteder langs vejene. I sammenhæng skaber det en enkel mosaik, hvor landskabet især fra bakketoppe er præget af vide udsigter på tværs af landskabet og mod de omgivende kyster, Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod vest. Landskabet er kun i mindre grad påvirket af tekniske anlæg og opleves flere steder uforstyrret.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets åbne og enkle mosaikkarakter og værne om de særlige udsigter, der kendetegner særligt det højtliggende terræn. Der skal være opmærksomhed på, at nye elementer kan blive meget synlige i landskabet. Der bør værnes om landskabets ofte uforstyrrede karakter.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Naboorientering

Af planlovens § 35, stk. 4 fremgår det, at tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

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

Kommunen skønner, 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 opførelse af et enfamiliehus med integreret terrasse og garage samt en lade på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst, at boligens areal udgør 293 m², den integrerede terrasses areal udgør 49 m² og at den integrerede garages areal udgør 75 m². Herudover oplyser du, at ladens areal udgør 150 m². Enfamiliehuset udgør i alt et areal på 414 m².

Ladens størrelse begrundes af bygherrerne i behov for plads til evt. fremtidige aktiviteter og havemaskiner. Bygherrerne påtænker at plante vinstokke og benytte laden i den forbindelse jf. møde den 8. november 2022.

Af situationsplanen fremgår det også, at enfamiliehuset placeres i en afstand af 9 meter fra vejskel mod Søhusvej, og i en afstand af 13 meter fra naboskel mod øst. Huset er orienteret, så facaden og indgangspartiet vender ud mod Søhusvej. Huset opføres i forbindelse med soklen på det nu nedrevne hus.

Laden placeres bag ved enfamiliehuset, med en afstand af 15 meter hertil samt med en afstand af 6 meter til naboskel mod øst.

Enfamiliehuset opføres i 1 plan med to sammenbyggede længer i en T-struktur. Hovedlængen placeres parallelt mod Søhusvej, og den sekundær længe vinkelret herpå. Begge længer har symmetrisk saddeltag, men med forskellig taghældning. Hovedlængens taghældning er 40 grader, hvorfor hovedlængen fremstår som en bygning i 1½ plan. Hovedlængens tagetage er dog uudnyttet. Den sekundære længe fremstår som et 1-planhus, med en lavere tagkonstruktion og bredere bygningskrop, på grund af et stort centralt rum, hvor alle husets værelser samt stue og spisekøkken, udgår fra.

Enfamiliehuset opføres med murede facader og med en tagbeklædning i tagsten. Farverne på mur- og tagsten følger den klassiske farveskala. Herudover indbygges der rytterlys i den bygningskrop, der udgår vinkelret fra hovedbygningen.

Ladens facader udgøres af matte sandwichplader i grålige toner. Taget ønskes ligeledes udført i metalplader i mørkere grå nuancer.

Eksisterende overkørsel til Søhusvej skal benyttes.

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.

Ejendommen er en ordinær matrikel med et areal på 12.496 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er matriklen ubebygget.

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

- At enfamiliehuset med sin placering og udformning er tilpasset det omgivende kulturmiljø, herunder den husrække, som den er en del af
- At enfamiliehuset med sin placering og udformning er tilpasset landskabet, af hensyn til landskabets uforstyrrede karakter, og bygningens synlighed i det uforstyrrede, åbne og enkle mosaiklandskab, som findes her

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 med planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **31. januar 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 desuden 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at materialet er fyldestgørende.

Venlig hilsen

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Plan og Byg
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Plan og Byg
risli@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, KJM Ejendomme ApS ved Peter Bøgelund til CVR. nr. 43249347
- 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