

Ejer af
Gl Nykøbingvej 189
4573 Højby

Sendt digitalt

Den 1. juli 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-3857

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 13-10-2023 vedrørende tilladelse til lovliggørelse af udnyttet tagetage og opførelse af nyt tag på adressen Gl Nykøbingvej 189, 4573 Højby, matr.nr. 31 a Højby By, Højby.

I forbindelse med lovliggørelsessagen konstateres at der også er opført et udhus på 30 m² som på nuværende tidspunkt er ved at blive tilbygget med yderligere 30 m².

Lovliggørelse af tagetage og ny tag kræver ikke landzonetilladelse, men udhuset inkl. tilbygning bliver tilsammen over 50 m² og kræver dermed landzonetilladelse.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til udhus under opførelse med et samlet areal på 60 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. BEMÆRK: Denne landzonetilladelse er også afhængig af at dispensationen fra fortidsmindebeskyttelseslinje ikke påklages.

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 tagbeklædning ikke er reflekterende, maks glans 20.
- At ydervægsbeklædning enten males i samme farve som stuehuset eller males i mørke jordfarver herunder sort og grå. Bygningen kan også stå i træets naturlige farve.

Forhold til anden lovgivning

Det ansøgte ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, Naturteam har d. 20.06.2024 meddelt lovliggørende dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til det ansøgte, klagefristen er 4 uger og er dermed ikke udløbet endnu. Denne landzonetilladelse bliver kun gældende hvis dispensationen ikke påklages.

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, såfremt 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 1 ” Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.”

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 lokalplanlagt område.

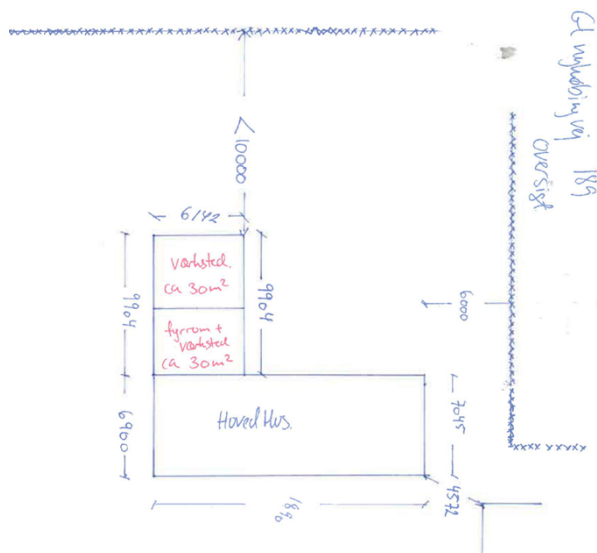
Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til udhus med tilbygning under opførelse.

Du har i ansøgningen oplyst, at eksisterende tilbygning til bolig er et udhus med fyrrum og at tilbygningen er et udhus. Eksisterende udhus/fyrrum er 30 m² og tilbygningen er 30 m² tilsammen 60 m² udhus.

Det fremgår af ansøgningen at tagene på hovedhuset og udhus/tilbygningen består af eternitplader og at ydervæggene på udhus/tilbygningen er beklædt med træ.

Ifølge BBR er hovedbygningen opført i 1877. Det fremgår af luftfoto at tilbygningen er opført af to omgange. Den første del af udhustilbygningen er opført imellem 1999 og 2002 og forlængelsen af tilbygningen er opført imellem 2014 og 2024.



Figur 1 Situationsplan fra ansøgning og skråfoto af 18.05.2023

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.

Landbrugspligten på ejendommen er ophævet d. 20.01.2023.

Ejendommens areal er 1,44 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamilieshus med et boligareal på 72 m² og 2 tiloversblevne landbrugsbygninger på i alt 79 m².

I øjeblikket pågår lovliggørelse af bebyggelse hvoraf 61 m² af de tiloversblevne landbrugsbygninger er inddraget til beboelse og resterende 18 m² er nedrevet for flere år siden. Der forefindes således ingen udhusbygninger på ejendommen udover det der nu lovliggøres på 60 m².

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

- At det samlede udhus har opnået dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje d. 20.06.2024
- At det samlede udhus er placeret hvor tidligere driftsbygning lå og det vurderes ikke at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At det samlede udhus ikke vurderes, at have nogen negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At det opførte samlede udhus 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 **1. juli 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 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 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