

Simon Jansen

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 24. oktober 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-606

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 28-02-2023 vedrørende landzonetilladelse til indretning af to beboelseslejligheder i enfamiliehus på adressen Vallekildevej 133, Vallekilde, 4534 Hørve, matr. nr. 2 æ Vallekilde by, Vallekilde.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opdeling af enfamiliehus til 2 beboelseslejligheder på denne ejendom.

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 der ikke sker udstykning af ejendommen med den ansøgte lejlighedsopdeling, med både vandret og lodret lejlighedsskel.

Vilkåret om at ejendommen ikke må udstykkes, skal tinglyses på ejendommen på ejers bekostning, jfr. planlovens § 55. Dokumentation for den udførte tinglysning skal forevises Odsherred Kommune inden byggetilladelse meddeles.

Hvis lejlighedsopdelingen ændres til udelukkende at være med lodret lejlighedsskel, bortfalder vilkåret.

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under et evt. 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 et evt. 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 rammeområde 13L1 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune, se nedenfor:

”Vallekilde består af to, nu sammenvoksede, landsbyer: den oprindelige kirkelandsby med 4-5 gårde, ca. 30 lidt spredt placerede huse samt enkelte erhvervsvirksomheder. Øst herfor findes det snart 150-årige Højskolemiljø, som ud over højskolen rummer ca. 50 boliger samt valgmenighedskirken Korskirken.”

”Der er meget store bevaringsinteresser både i kirkelandsbyen og i særlig høj grad i højskolelandsbyen, hvor der ligger adskillige fredede bygninger. Der er for nylig foretaget en SAVE-registrering af bygningerne, der skal være med til at sikre de kulturhistoriske interesser i landsbyen. Byrådet har i igangsat en udarbejdelse af en bevarende lokalplan, så landsbyens udvikling foregår under hensyntagen til byens karakter, struktur og udtryk samt helt unikke kulturhistorie.”

”Der må ikke foretages huludfyldninger i landsbyen før denne lokalplan er udarbejdet.”

Forhold til lokalplan

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opdeling af ejendommens énfamiliehus til 2 beboelseslejligheder.

Du har i ansøgningen oplyst, at beboelseslejlighed 1 bliver med et boligareal på i alt 124 m²; 48 m² i stueplan og hele tagetagen og beboelseslejlighed 2 bliver med et boligareal på 65 m² i stueplan.

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 815 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et énfamiliehus med et boligareal på 189 m² og en garage på 26 m².

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

- at denne ejendom tidligere har indeholdt både erhverv og beboelse
- at den ændrede anvendelse af denne ejendom ikke ændrer områdets karakter og udvikling som landsby
- at den igangværende lokalplanlægning ikke foregribes af denne tilladelse

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 og ikke skaber præcedens for tilladelse til opdeling af områdets énfamiliehuse i beboelseslejligheder.

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.

Vi har vurderet, at det er relevant at høre ejere af de 2 naboejendomme, der grænser op til den aktuelle matrikel.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 24. oktober 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 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 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 ansøgningen er fuldt oplyst; du vil høre fra os.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Odsherreds Boligudlejning ApS til CVR nr. 39630745 (ejer)
- 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