

Ansøger og ejer af Smedestræde 1A
Egeskovgårdvej 6
4571 Grevinge

Sendt digitalt

Den 10. juni 2025

Dispensation fra Lokalplan nr. 1L.01 og landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1257

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-04-2025 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde pavillon på adressen Smedestræde 1A, 4583 Sjællands Odde, matr. nr. 3 b Overby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til at bibeholde opført pavillon på 60 m².

Tilladelsen er meddelt på 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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At pavillonen ikke ændres, så der etableres bolig nr. 2 på ejendommen; dette vil forudsætte en landzonetilladelse.

Forhold til anden lovgivning

Byggeslov (Bygningsreglement 2018)

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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 1L1 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv - landsbybebyggelse. Både nuværende og fremtidig zonestatus er landzone.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 9. Odden. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om de kulturhistoriske aftryk og vide udsigter, da de tilfører landskabet en særlig værdi. Landskabets kulturhistoriske spor kan opretholdes ved at bevare landskabets vej- og beplantningsstruktur og markernes orientering mod kysten. Disse strukturer er også væsentlige for at opretholde de vide udsigter mod kysten.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan nr. 1L.01 "For landsbyen Overby" i delområde II.

Lokalplanens formål (§ 1) er bl.a. at:

- bevare og sikre det fysiske landsbymiljø i Overby
- bevare og understøtte de karakteristiske topografiske træk i Overby (hegn, beplantning, gærder, åbne arealer m.v.)

- sikre, at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Lokalplanens § 6 indeholder særlige administrative bestemmelser, bl.a.:

- Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres ny bebyggelse, nedrives bebyggelse, eller foretages ændringer af eksisterende bebyggelse, herunder med maling eller anden overfladebehandling, eller foretages ændringer i bebyggelsens benyttelse, medmindre kommunalbestyrelsen har godkendt dette i hvert enkelt tilfælde.
- Kommunalbestyrelsen vil ved vurderingen af, om godkendelse kan meddeles, lægge vægt på, at den (i lokalplanen) beskrevne karakter af bebyggelsen opretholdes/opnås.
- Karakteristisk for bebyggelsen i Overby har været, at den bestod af - ret smalle - længehuse med ret lav gesimshøjde og en taghældning på 40-50°.

Ansøgningen og den opførte pavillon fra 2006 er blevet vurderet i forhold til den gældende lokalplans bestemmelser. Pavillonen lever ikke op til lokalplanens formål og bestemmelser, i og med at pavillonen er opført med tag uden stor hældning og er opført med træbeklædning.



Figur 1 Luftfoto af ejendommens bygninger. Blå cirkel omkring den aktuelle pavillon.

Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til at bibeholde en pavillon på 60 m² opført i 2006.

Ydervæggene har træbeklædning som én-familiehuset og tagmateriale er tagpap.

Bygningens facadehøjde er 2,95 m og taget er sadeltag med en højde til tagryg på 3,20 m.

Du har i ansøgningen oplyst, at pavillonen ikke er en bolig, da der ikke er komfur; den har været anvendt til møder, undervisning og kreative aktiviteter i forbindelse med det opholdssted, som du har haft på ejendommen.

Dispensation fra lokalplanen (planloven § 19)

Det vurderes, at der kan gives dispensation fra Lokalplan nr. 1L.01 og at pavillonen kan lovliggøres,

pga. dens beliggenhed i udkanten og ikke i nærheden af landsbyens kerne. Og fordi bygningen ikke skæmmer landsbyens karakter eller kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

De bærende bevaringsværdier tilsidesættes ikke, da den sammenhæng bygningen indgår i, ikke er udpræget bevaringsværdig.

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 11.259 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et énfamiliehus med et boligareal på 415 m² og en carport på 96 m² hvoraf indbygget udhus udgør 18 m².

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

- At de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes, da den sammenhæng bygningen indgår i, ikke er udpræget bevaringsværdig.
- At bygningen har ligget upåtaget siden opførelsen i 2006.
- At landskabets rumlige og visuelle karakter ikke påvirkes negativt.

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

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Nabo-orientering

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 § 20, stk. 2, nr. 1 (dispensation fra lokalplan) og § 35, stk. 5 (landzonetilladelse).

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **10. juni 2025**.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen:

- Dispensation fra lokalplanen, jfr. planloven § 58, stk. 1, nr. 3.
- Landzonetilladelse, jfr. planloven § 58, stk. 1, nr. 1.

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, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- 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