

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 22. november 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2933

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 25-08-2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af to læskure og en container på adressen Østerlyngvej 61, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 158 NYKØBING S. VANGJORDER.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af to læskure til heste og en container til foder.

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:

- Containeren skal males i en sort eller meget mørk grå farve eller beklædes med træ. Beklædes containeren med træ, skal beklædningen fremstå som læskurenes træbeklædning.

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 behandlet efter byggeloven.

Miljølovgivning

I mail af 17. marts 2022 til kommunens Miljøteam, spørger ejer om han kan flytte hans 4 heste til ejendommen. Den 6. maj 2022 oplyser ejer Miljøteamet om, at han påtænker at opføre 2 læskure på ejendommen.

I mail af 9. maj 2022 svarer kommunens Miljøteam ejer, at kommunen håndhæver miljølovgivningen ved at varetage miljøforhold ift. dyrehold. Så længe der ikke går mere end 4 heste på folden, siger miljølovgivningen, at dyreholdet samt eventuelt tilhørende husdyranlæg, som læskure, ikke må være i byzone eller sommerhusområde og ikke må give anledning til væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening.

Læskurenes udformning og placering på matriklen er derfor ikke noget, der reguleres af miljølovgivningen, når der er tale om et dyrehold under 5 heste. Herudover, at hans henvendelse sendes videre til kommunens Byggesagsteam, med henblik på behandling af sagen i henhold til planlovens landzonebestemmelser.

Herudover har en nabo henvendt sig med spørgsmål om hvorvidt der kan gå heste på den omhandlende ejendom efter regler om hestehold og miljø. Naboen henviser til, at den omhandlende grund er meget smal jf., at der i heste loven fastsættes en minimumsbredde på 20 meter. Desuden, at der løber en grøft/ålbø mellem den omhandlende ejendom og tilstødende mark, hvorfor den omhandlende ejendom ikke kan gøres bredere.

Herudover vurderer naboen at skure som er støbt på punktfundamenter og står for tæt på ålb, udgør en risiko for forurening. Naboen henviser her til, at der er under de 15 meter som loven tilskriver.

Miljøteamet svarer, at det forhold som naboen nævner ift. foldens størrelse, ikke behandles af miljølovgivningen som miljøteamet håndhæver, men derimod i dyrevelfærdsloven, der håndhæves af Fødevarestyrelsen.

Herudover, at afstandskravet på 15 meter til vandløb er nævnt i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Husdyrgødningsbekendtgørelsen regulerer kun dyrehold, der er over grænsen for erhvervsmæssigt dyrehold (denne grænse er defineret i miljøaktivitetsbekendtgørelsen) - For heste er grænsen over 4 heste. Da der i dette tilfælde er 4 heste, er dyreholdet ikke reguleret af husdyrgødningsbekendtgørelsen og der er altså ikke noget gældende afstandskrav til vandløb.

Etableringen vil altså ikke være i strid med miljølovgivningen, konkludere kommunens Miljøteam.

Naturbeskyttelsesloven - skovbyggelinje

Ejendommen er delvis omfattet af en skovbyggelinje jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1. Både læskure og container ligger inden for denne skovbyggelinje. Da der er væsentlig bebyggelse tættere på skoven end det ansøgte, kræver opførelse af de ansøgte læskure og container ikke dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven § 37, stk. 3.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, bevaringsværdigt landskab, landskabstypen "Det inddæmmede landskab", større sammenhængende landskab og i kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til byplanvedtægten

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for dele af Øster Lyng og Vangjordene under Nykøbing Sj. Købstads jorder, vedtaget den 14. januar 1969. Ejendommen er beliggende i delområde B - landbrugsarealer, i henhold til byplanvedtægtens § 3, herunder dispositionsskitsen på kortbilag 2.

Af redegørelsen i byplanvedtægten fremgår det, at byplanvedtægtens sigte er at udlægge en række parceller i områdets nordlige del til sommerhusbebyggelse samt 4 parceller i områdets sydvestlige del til erhvervsformål. Desuden, at arealer, der ikke er forbeholdt bebyggelse eller er udlagt til offentlige formål, skal bibeholdes som landbrugsområde i overensstemmelse med dispositionsskitsen.

Af § 3 - arealets benyttelse fremgår det, at indenfor området (delområde A og B) må der på ejendomme der drives som landbrug (herunder landarbejderboliger), frøavl, skovbrug, gartneri, frugtplantager, fiskeri, pelsdyravl eller hønseri, kun opføres bygninger til brug for de nævnte formål, samt funktionærboliger i tilslutning til eksisterende virksomheder og bygninger, der på lignende måde, som foran nævnt, tjener et på stedet naturligt formål, erhverv eller beboelse. Bestemmelsen har gyldighed i 15 år fra boligministeriets godkendelse af denne byplanvedtægt.

Af § 6 - byplanvedtægtens overholdelse fremgår det, før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der, medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af grunden og bygningerne skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.

Kommunen har forespurgt Bolig- og Planstyrelsen om bestemmelsens (§ 3) gyldighed, idet der på ansøgningstidspunktet er gået mere end 15 år fra byplanvedtægtens godkendelse.

Bolig- og Planstyrelsen svarer således: "En byplanvedtægt kan som udgangspunkt kun bortfalde eller ophæves ved vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 68, stk. 2. En byplanvedtægt vil dermed være gældende i dens oprindelige udformning så længe, der ikke er vedtaget en ny lokalplan, hvorved byplanvedtægten er bortfaldet eller ophævet. Bolig- og Planstyrelsen kan ikke konkret tage stilling til, om § 3 i den nævnte byplanvedtægt er bortfaldet eller stadig er gældende."

Der er ikke vedtaget nogen ny lokalplan for området. Det er derfor Odsherred Kommunes vurdering, at Byplanvedtægt nr. 5, fortsat er gyldig.

Den omhandlende ejendom er en ubebygget ordinær matrikel, og der er ikke noteret landbrugspligt på ejendommen. Ejendommen er i henhold til gældende byplanvedtægt beliggende inden for et område, der er udlagt til landbrugsformål.

Det er kommunens vurdering, at anvendelse af ejendommen til afgræsning af heste samt opførelse af to læskure samt en container til foder, tjener et på stedet naturligt formål, og er i overensstemmelse med byplanvedtægtens formål og bestemmelse herom.

Uanset om ejendommen er en landbrugsejendom eller ej, er den beliggende i et område, der er udlagt til landbrugsformål i byplanvedtægten, og hvor afgræsning og læskure naturligt vil være at finde. Var ejendommen en landbrugsejendom, var ejer heller ikke forpligtet til at dyrke jorden. Hvis arealet ikke afgræsses eller slås, vil det naturligt springe i skov, hvilket vil forringe de lange kig i det åbne og flade landskab, der findes her. I afgørelsen lægges der også vægt på, at ejendommen er beliggende i det åbne land i landzone. Desuden, at der siden byplanvedtægtens vedtagelse er kommet lovgivning om dyrevelfærd, og hvori dyrene skal gives mulighed for ly og læ i form af læskure.

Idet der ingen bebyggelse er på ejendommen, vil bygningerne være fritliggende og uden tilknytning til anden bebyggelse på ejendommen.

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.

Odsherred Kommune har den 5. oktober 2022 foretaget naboorientering.

Inden for fristen, er der indkommet bemærkninger fra to naboer. Den ene nabo har ingen bemærkninger, og den anden nabo har bemærkninger til de ansøgte bygningers placering, farve og materialevalg.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af to læskure til heste og en container til foder på din ejendom.

Du har i ansøgningen oplyst, at der er tale om førelse af to læskure på hver 18 m². Læskurene skal anvendes til dine 4 heste. Læskurene skal stå stationært på sokkelsten. Læskurenes har hver især en længde på 6 meter og en bredde på 3 meter. Læskurene måler hver især henholdsvis 2,30 meter på det laveste punkt og 2,60 meter på det højeste punkt i højden. Læskurene er bygget af 40 mm massive trykimprægnerede brædder, samlet med fjer og not og fastgjort til en stolpekonstruktion, der står på stolpesten/nedstøbt i beton. Læskurets træbeklædning vil fremstå ubemalet, og taget i grå stålplader.

Herudover er der søgt om opsætning af en 20 fod container til opbevaring af foder til hestene. Containeren har en længde på 6 meter, en bredde på 2,4 meter og en højde på 2,6 meter. Containeren monteres på punktfundamenter som fliser.

Læskure og container placeres med udgangspunkt i terrænkote 1.00, og placeres i kote 1.20.

Af situationsplanen fremgår det, at de to læskure placeres på langs af grunden, og containeren på tværs af grunden imellem læskurene. Containerens placering begrundes i hensynet til hesteholdet, idet containeren vil adskille hesteholdene bestående af to hold med to heste i hver, hvor den ene er hingst, ligesom containeren vil kunne danne læ fra syd. Både læskure og container placeres i en afstand af 5 meter til naboskel mod øst. Læskurene placeres i en afstand af 8,5 meter fra containeren.

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 2668 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er ejendommen en ordinær og ubebygget matrikel.

Ejendommen er omgivet af bebyggelse mod nord, øst og vest og af en tæt og høj beplantning i skel mod øst og lidt længere væk mod vest. Ejendommen er mere åben og synlig fra Østerlyngvej mod syd.

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

- At der opføres tre mindre bygninger
- At bygningerne placeres samlet
- At bygningerne placeres tæt på skel mod øst, hvor der er en tæt og høj randbeplantning
- At bygningernes materiale og farve er tilpasset landskabet, og falder naturligt ind i omgivelserne

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 planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **22. november 2022**.

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 byggetilladelse, under forudsætning af at materialet er fyldestgørende.

Venlig hilsen

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

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

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen
- Ejer og beboer på naboejendommen beliggende Østerlyngvej 63 A-C, 4500 Nykøbing Sj
- Ejer og beboer af naboejendommen (matr.nr. 157 Nykøbing S. Vangjorder)
- Ejere af naboejendommen beliggende Askehaven 38, 4500 Nykøbing Sj
- 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