

Ansøger

Sendt via Byg og Miljø

Den 21. november 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-36563

Vi har modtaget din ansøgning af 9. maj 2021 samt seneste ansøgning af 18. januar 2023 om opførelse af en beboelsespavillon på 74,5 m² samt en udestue på 50 m², på adressen matr.nr. 1 cu, Dragsholm Hgd., Fårevejle, beliggende Kalundborgvej 41A, 4540 Fårevejle.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af udestue på 50 m².

Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

Vi har den 21. november 2023 meddelt afslag til landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, til beboelsespavillonen på 74,5 m². En særskilt afgørelse er fremsendt.

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.

Forhold til anden lovgivning

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 efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde Landområde, bevaringsværdigt landskab, Landskabstype 10 - Vejrhøjbu, geologisk interesseområde, særlig værdifuldt landbrugsområde samt i kystnærhedszone i henhold til Kommuneplan 2013 - 2025 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af en udestue på 50 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at udhuset udføres i træ. Vand afledes på egen grund.

Af ansøgningen fremgår det, at udestuen er en udvidelse af ejendommens anden bolig, etableret i en tidligere staldlænge jf. planlovens § 37, stk. 1, i henhold til notat af 9. oktober 2002 i daværende byggesag.

Ejendommen er beliggende i det åbne land, i landzone.

Udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone, kræver tilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 10.

Af Vejledning om Landzoneadministration fremgår det dog, at en bolig, som er indrettet i en overflødiggjort bygning efter planlovens § 37, stk. 1 eller 2, ikke kan udvides uden landzonetilladelse efter undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 10.

Ejendommens areal er 9 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret består bygningerne af et stuehus, med 334 m² boligareal, og en landbrugsbygning på 336 m².

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

- At udvidelse af ejendommens bebyggelse ved opførelse af udestuen, sker inden for haverummet på ejendommen
- At der ved udestuens beliggenhed, omfang og udformning er søgt landskabelig indpasning

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 planlovens formål og landzonebestemmelser.

I vores vurdering af sagen, er indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **21. november 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 ansøgningsmaterialet er fyldestgørende.

Venlig hilsen

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
risli@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Alle ejere af ejendommen
- 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