

Naud Johan Megens
Smidsbjergvej 6
4571 Grevinge

Sendt digitalt

Den 1. marts 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-80154

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 18. oktober 2021 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af gæstehus på adressen Smidsbjergvej 6, 4571 Grevinge, matr.nr. 2 C ENGELSTRUP BY, GREVINGE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af et gæstehus som ansøgt.

Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

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 uden vilkår.

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.

Naturbeskyttelsesloven - Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttet natur

På baggrund af en besigtigelse vurderes det, at stedet, hvor de vil bygge, IKKE er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og at det næppe heller er et egentligt levested for markfirben eller andre arter omfattet af bilag IV. Der er formentlig markfirben i den tidligere grusgrav lige bag ved, som ligner et nærmest optimalt levested, og strejfende dyr herfra kan sikkert af og til findes på volden, men den er uegnet som ynglested og formentlig også som rasteområde.

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 byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, naturbeskyttelsesinteresser og geologiske interesser samt som landskabstypen - Det sammensatte husmandslandska, i henhold til Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune. Ejendommen er ikke omfattet af nogen kommuneplanramme.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Naboorientering

Af planloven § 35, stk. 4 fremgår det, at tilladelser efter stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom. Og af lovens § 35, stk. 5, at bestemmelsen i stk. 4 ikke

gælder, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne.

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.

Redegørelse

Du har søgt om opførelse af et gæstehus på ovennævnte ejendom.

I ansøgningen har du oplyst, at gæstehusets areal udgør 28 m². Gæstehuset placeres inden for en afstand af 20 meter fra bebyggelsen på ejendommen.

Gæstehuset indeholder, foruden en entre, en stue, et soveværelse samt et badeværelse. Bygningen beklædes med træ på facader og med grøn bevoksning på taget.

Den 25. oktober 2022 har vi modtaget en nærmere begrundelse for annekset. Heri skriver du, at I ikke kan benytte de eksisterende bygningsrammer til beboelse. Bygning 2 (jf. BBR) bruges til værksted, som er en nødvendighed på et lille landbrug. Udnyttelse af tagetagen til beboelse er ikke en mulighed, da det ekstra boligareal hovedsageligt er tiltænkt bedsteforældre, når de er på besøg fra udlandet i længere perioder ad gangen. Da bedsteforældrene er ældre og den ene syg, er det ikke muligt for dem på længere sigt at skulle gå op og ned ad trapper.

Herudover skriver du, at I heller ikke ser mulighed for en tilbygning, da der på husets nord/østside (under gårdspladsen) er kloak, septiktank, sivdræn og vandtilslutning. Desuden er der vej på tre af husets sider, som I anser som nødvendigt for kørsel af landbrugsmaskiner. På husets syd/vestside (haven) kommer det meste af dagens lys ind i hovedhuset, hvorfor du mener at en tilbygning vil ødelægge indeklimaet i det nuværende stuehus. Desuden er husets jordvarmerør og elkabler nedgravet her.

Ejendommens areal er 65240 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret består bygningerne af et stuehus med 80 m² boligareal og en landbrugsbygning på 80 m². Begge bygninger er opført i år 1920.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse, kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

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

- At der ikke er nogen planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn, der taler imod en tilladelse.
- At der er tale om et mindre annek
- At stuehuset og annek kan betragtes som en samlet enhed, idet annekset ligger i umiddelbar tilknytning til stuehuset
- At der ikke sker en intensivering i brugen af ejendommen, idet annekset skal anvendes af jer som ejere, og af jeres private gæster

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 1. marts 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 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

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:

- 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