

Ejer af
Kalundborgvej 45
4540 Fårevejle

Sendt digitalt

Den 7. marts 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-258

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 17-01-2023 vedrørende landzonetilladelse til etablering af hundepension på adressen Kalundborgvej 45, 4540 Fårevejle, matr.nr. 1 CR DRAGSHOLM HGD., FÅREVEJLE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til landzonetilladelse til etablering af hundepension på ovenstående adresse.

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 etableres udendørs oplag i tilknytning til hundepension på ejendommen.
- Mindre oplag på maks 15 m² accepteres, ellers skal kommunen foretages en konkret vurdering af oplaget.

Forhold til anden lovgivning

Miljøteamet har d. 06.03.2023 meddelt dispensation fra afstandskrav ved etablering af hundepension.

Derudover fremgår det af afgørelsen at erhvervsmæssige hundehold skal overholde husdyrgødningsbekendtgørelsens krav for opbevaring af flydende husdyrgødning og restvand jf. §19. Restvandet, fra vask af hundebokse, må ikke ledes til en septitank, men skal i stedet ledes til en tæt beholder (samletank eller ajlebeholder) jf. ovenstående afgørelse fra Miljøteam.

Vilkår i ovenstående afgørelse skal overholdes.

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 behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget bevaringsværdigt landskab, Værdifuldt landbrugsområde og større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

Der er i ansøgningen oplyst at mulig køber har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af driftsbygninger til etablering af hundepension, med fuldmagt fra nuværende ejer.

Der er i ansøgningen oplyst, at der søges om hundepensionen til ophold for op til 18 hunde. Den nuværende indretning af ejendommen er ideel til hundepension. Der skal foretages en let renovering af de eksisterende bygninger og mindre ændringer på grunden, herunder løbegårde og hegn til hundefolde.

Hundepensionen etableres i to af de eksisterende staldbygninger. Der opsættes skillevægge i bygn. 1 for at opdele i mindre enheder. Der indsættes 11 bokse á 8 m² hver boks har tilknyttet løbegård på 8 m². Desuden indsættes 3 bokse på 9 m² hver boks har tilknyttet løbegård på 9 m².

Der etableres et særskilt rum til isolation i tilfælde af sygdom, så hunde kan isoleres fra resten af pensionen, dette rum bliver uden løbegård.

Derudover etableres der luftefold markeret med rødt på nedenstående kort. Med grønt ses markering af løbegårde.



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 24,7 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 150 m² og 2 landbrugsbygninger på i alt 400 m².

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

- at der er tale om en mindre ændring af anvendelsen af ejendommen, som hører naturligt hjemme i landzone og ikke hindrer områdets jordbrugsmæssige drift
- at det indrettes i eksisterende bygning
- at det vurderes at hundepensionen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab
- at den ændrede anvendelse ikke medfører trafikale gener
- at det vurderes at der ved denne tilladelse, ikke tilsidesættes hensyn, som skal varetage med planlovens landzonebestemmelser.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 7. marts 2023.

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.

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 følgende materiale er modtaget:

- Der fremsendes særskilt brev om evt. manglende materiale i forhold til byggesagsbehandling.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Interesseret køber, jf. ansøgningsmateriale, pr. mail.
- 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