

Ansøger
Ewalds Have 6
4300 Holbæk

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 20. juli 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3332

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 09-10-2022 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af erhvervsareal til beboelse på adressen Nykøbingvej 194, 4571 Grevinge, matr. nr. 5ag og 5ah HERRESTRUP BY, GREVINGE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at ændre anvendelse af del af erhvervsareal til beboelse (76 m²).

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 ændringen ikke medfører tilbygninger til eksisterende bygninger.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under evt. 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.

Jordforureningslov

Bygge- og anlægsarbejdet er omfattet af § 8-pligt, da arealet er V1-kortlagt, og arealet ændres til boligformål, jf. jordforureningslovens § 8, stk. 1 og stk. 2. En § 8-tilladelse skal sikre, at der ikke vil være behov for en offentlig indsats eller at en senere offentlig indsats ikke umuliggøres eller fordyres væsentligt.

Odsherred Kommunes vandteam har den 17.05.2023 meddelt § 8-tilladelse til ændret areal-anvendelse samt bygge- og anlægsarbejde efter jordforureningsloven. Vilkår for denne tilladelse skal respekteres.

Byggeslov

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.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggesloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 9BE3 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

I henhold til kommuneplanen er området udlagt til blandet bolig og erhverv. Nuværende og fremtidig zonestatus er landzone.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan nr. 25 for Herrestrup Landsby i delområde A, som kun må anvendes til boligformål/helårsbeboelse, jfr. § 3.1.

I henhold til lokalplanens:

§ 3.2: "Kommunalbestyrelsen kan tilladesådanne erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende."

§ 3.4 (uddrag): ”Der kan ikke fra eksisterende erhvervsarealer foretages udstykning til boligformål.”

Lokalplanen blev vedtaget den 12.01.1981; en lovlig anvendelse, inden for lokalplanområdet, før lokalplanens vedtagelse, er også lovligt efter vedtagelsen.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at ændre anvendelse af del af ejendommens erhvervsareal til beboelse.

Du har i ansøgningen oplyst, at det er 76 m² af erhvervsarealet, der skal ændres til en beboelseslejlighed.

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 samlede areal er 2.018 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af en erhvervsbygning med et areal på 260 m² og et overdækket areal på 129 m².

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

- at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen
- at den ansøgte ændrede anvendelse sker i eksisterende bygning.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en ny 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 **20. juli 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 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 ansøgningen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen med digital post til e-Boks
- 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