

Brian Sand
(Projektejer)

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 5. december 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2079

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-05-2022 vedrørende lovliggørende landzone-tilladelse til at bibeholde overdækket terrasse og åben tagterrasse på adressen Lumsås Møllevej 4, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 2 z Lumsås By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bibeholde opført overdækket terrasse og åben tagterrasse mod vest.

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, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Forhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger indenfor Naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje omkring Lumsås Kirke, jfr. § 19. Projektet vurderes ikke at påvirke oplevelsen af kirken

Byggeloven

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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 2B1 (boligområde Lumsås) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

I kommuneplanen er rammeområdet udlagt til boligområde (åben-lav); både nuværende og fremtidig zonestatus er landzone.

Ejendommen ligger endvidere i et område i kommuneplanen, som er udpeget:

1. Landskabstype 9, Odden (retningslinje 9.10)
Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.
2. Specifik geologisk bevaringsværdi (retningslinje 7.2)
Matriklen ligger centralt i et af områderne med geologisk bevaringsværdi; det dækker den nordvestlige del af kommunen, benævnt Odsherred NG132.
3. Skovrejsning uønsket (8.2 - beskyttelse af åbne land).

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til at bibeholde overdækket terrasse og åben tagterrasse på ca. 20 m² opført i træ på sommerhusets vestvendte gavl. Se foto sidst i denne tilladelse.

Du har i ansøgningen oplyst, at overdækket terrasse og åben tagterrasse er opført i 2021 samt: "Vi mener ikke at den opførte konstruktion afviger væsentligt fra de øvrige ejendomme eller bygninger i området, og vil ikke ændre oplevelsen af landskabet eller omgivelserne i det omkringliggende område."

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 2.435 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 190 m².

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

- At landskabets rumlige og visuelle karakter samt kulturhistoriske struktur ikke påvirkes negativt af den overdækkede terrasse og åbne tagterasse.
- At ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen omkring Lumsås omgivet af helårsboliger.

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.

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. Denne vurdering beror på anvendelsen af naboejendommene, som er helårsbolig og boligernes placering er ca. 50 m øst for terrassen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **5. december 2024**.

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 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

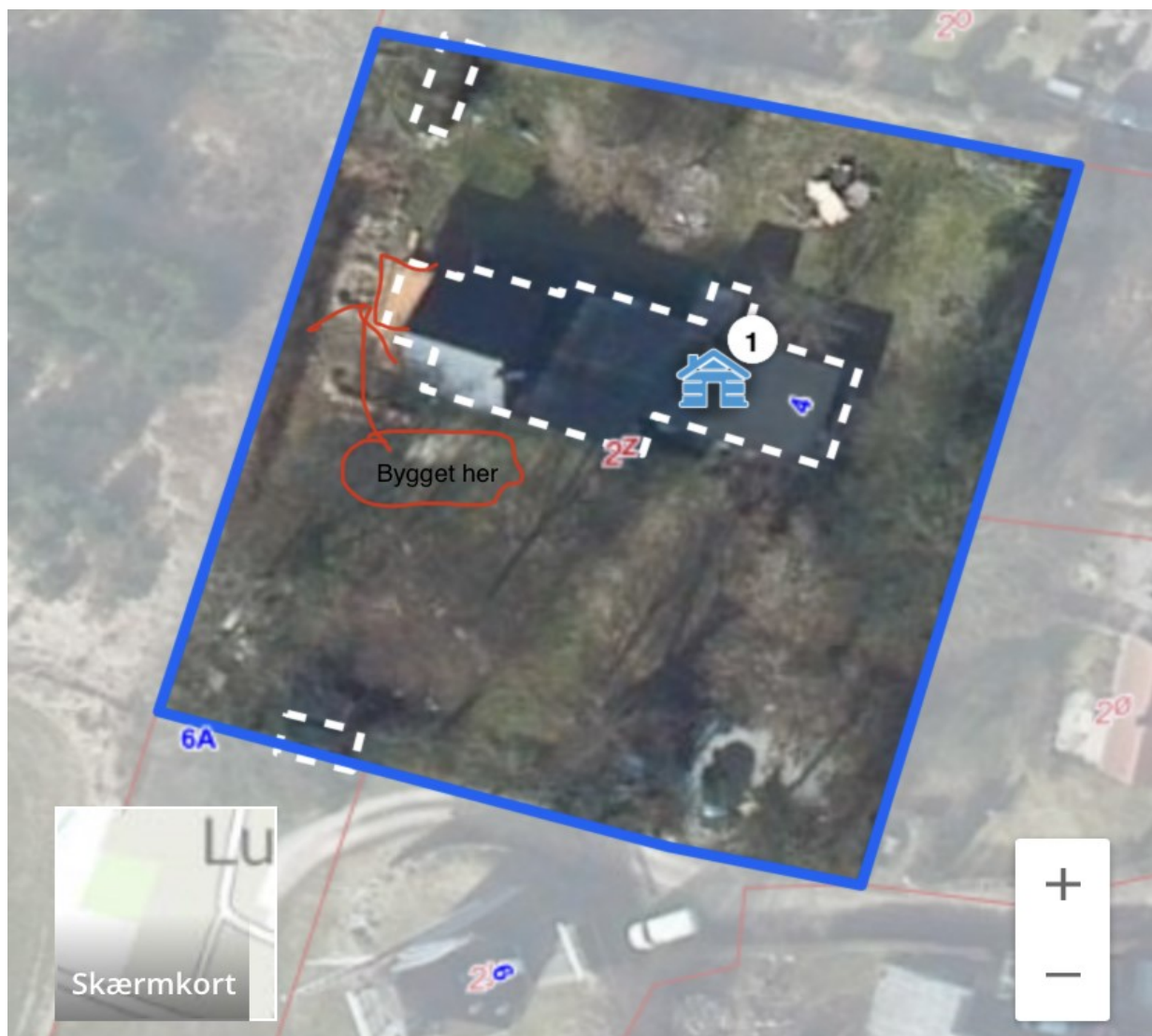
Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst. Vi vender tilbage, hvis vi mangler oplysninger.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@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



• Situationsplan som viser placering af overdækket terrasse og åben tagterrasse (mod vest)



Foto af opført overdækket terrasse og åben tagterrasse.