

Ejer af ejendommen

Sendt digitalt

Den 30. november 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-458

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 9. februar 2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på adressen Oddenvej 115, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 14 d Lumsås By, Højby.

Revideret situationsplan og projektbeskrivelse er modtaget den 24. oktober 2023.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af enfamiliehus.

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:

- Tagmateriale skal fremstå mat, max glans 20
- Taghældningen skal være 40 - 50 grader

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 byggetilladelse, behandlet efter byggeloven.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig ligger i en afstand af ca. 600 m fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. På ejendommen findes heller ingen beskyttede naturtyper. De nærmeste beskyttede naturtyper er en sø og eng ca. 200 m fra ejendommen, på modstående side af Oddenvej, hvor der er fundet spidssnudet/butsnudet frø og spidssnudet frø.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som Landområde, bevaringsværdigt landskab, Landskabstype 9 - Odden, geologisk interesseområde, særlig værdifuldt landbrugsområde, delvis som økologisk forbindelse og i kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Naboorientering

Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. planlovens § 35, stk. 4.

Vi har foretaget naboorientering den 14. november 2023 jf. planlovens § 35, stk. 4. Vi har ikke modtaget nogen bemærkninger inden for den fastsatte tidsfrist på 2 uger.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på din ejendom.

Du har i ansøgningen oplyst, at huset skal anvendes til helårsbeboelse. Huset har et areal på 198 m². Huset placeres bagerst på grunden, i en afstand af 2,5 m til begge naboskel samt 2,5 m fra skel mod det åbne land.

Husets facader beklædes med malet eller naturligt træ (område A og B jf. revideret situationsplan). Tagflader beklædes med trapezplader i stål. En del af bygningen vil fremstå med glasfacader og glastag (område C jf. revideret situationsplan).

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 930 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er ejendommen ubebygget.

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

- At der er tale om huludfyldning i en større bebyggelse med landsbykarakter
- At huset med sin placering, omfang, farve - og materialevalg er søgt indpasset landskabet

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

Kommunen har også vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Herudover vurderes det, 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 **30. 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 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.

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