

Seest Huse A/S
Att. Christina Bojsen
Nordager 4
6000 Kolding

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 29. august 2024

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2023-4219

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16-11-2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af nyt sommerhus med overdækkede terrasser på adressen Sønderstedsvej 3, 4583 Sj. Odde, matr. nr. 6 q Yderby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af nyt sommerhus med overdækkede terrasser.

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, 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.

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:

- Tagdækning skal fremtræde i en mørk farve og mat, max. glans 20 eller som grønt tag i form af græs, sedum eller lignende.
- Stern og vindskede skal være samme farve som facaderne/mørke farver.

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 vandteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

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.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et af kommunens afgrænsede områder med sommerhuse i landzone, som omfatter de såkaldte "aftaleområder", hvor der mellem den daværende Planstyrelse og de daværende Amdsråd blev indgået aftale om, at der i et nærmere bestemt omfang kunne tillades opførelse af sommerhuse i landzone. Disse er reguleret af landzonebestemmelserne i planlovens §§ 35-36.

Ejendommen ligger ikke i et rammelagt område, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Den ligger i et område, som er udpeget Landskabstype 9, Odden.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierende karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne

forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet. I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbuens fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om de kulturhistoriske aftryk og vide udsigter, da de tilfører landskabet en særlig værdi. Landskabets kulturhistoriske spor kan opretholdes ved at bevare landskabets vej- og beplantningsstruktur og markernes orientering mod kysten. Disse strukturer er også væsentlige for at opretholde de vide udsigter mod kysten.

Landskabets karakter er afgørende for, hvordan vi oplever et landskab. Variationen i Odsherred Kommunes landskab er væsentlig for både landskabsidentiteten i kommunen samt de landskabelige kvaliteter, der knytter sig til forskellige landskabstyper.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at bygge et nyt sommerhus på 112 m² med overdækkede terrasser på i alt 17 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at sommerhuset ønskes opført med næsten samme placering som eksisterende sommerhus. Sommerhuset opføres med træbeklædning på ydervæggene og sorte betontagsten på taget.

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 (LBK nr. 572 af 29/05/2024).

Ejendommens areal er 4.450 m², hvoraf strandbeskyttet areal udgør 3.514 m² og vejareal udgør 110 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus (opført i 1964) med et boligareal på 50 m² og 28 m² overdækket terrasse samt 2 sekundære bygninger på i alt 25 m².

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har orienteret ejere af ejendomme med en bolig, som grænser op til den aktuelle ejendom. Vi har ikke modtaget indvendinger til det ansøgte sommerhus.

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

- at ejendommen ligger i et ældre afgrænset område med sommerhuse i landzone
- at sommerhuset vurderes at være indpasset området
- at sommerhusets placering ikke adskiller sig markant fra placeringen af det eksisterende sommerhus

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 **29. august 2024**.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, jfr. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. 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 efter at afgørelsen er meddelt/offentliggjort.

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. Du hører fra os, når vi har gennemgået ansøgningen i forhold til bygningsreglementet.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af den aktuelle ejendom 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