

KFI Erhvervsdrivende Fond
Gl. Lundtoftevej 7, 4.
2800 Kgs. Lyngby

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 15. maj 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-290

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 24-01-2025 vedrørende landzonetilladelse til at opføre et kølerum på adressen Klintvej 5, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 14 b Nyrup By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til XXX

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:

- At kølerummet underordner sig eksisterende bygninger
- At kølerummet placeres langs butikkens vestfacade

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

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.

Jordforureningsloven

Hvis der under et evt. bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Naturbeskyttelseslovens bilag IV arter og Natura 2000 områder

Ejendommen er ligget ikke i et område eller i nærheden af områder, hvor der findes bilag IV arter eller et Natura 2000 område. Det ansøgte vil derfor ikke påvirke bilag IV arter eller et Natura 2000 område.

Byggesloven

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 byggesloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 5L1 for landsbyen Nyrup. jf. Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Tillægget er udarbejdet for at justere landsbyafgrænsningen omkring Nyrup samt give mulighed for opstilling af madboder på arealet nordøst for købmandens parkeringsplads.

Endvidere ligger ejendommen i et område, der er udpeget som "Det småbakkede mosaiklandskab" Landskabstype 6 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Formålet er at sikre landskabets enkle og dog mosaikprægede karakter, samt de særlige udsigter, der opleves fra det stedvist storbakkede terræn.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at bygge et nyt kølerum på 18 m² med niveaufri adgang fra eksisterende lager og rampe. Det betyder, at kølerummet hæves 1,2 m over terræn.

Du har i ansøgningen oplyst, at kølerummets højde bliver 2,72 m målt til højeste sted og over rampeniveau. Facaderne beklædes med antracitmalet træ og taget beklædes med tagpap.

Du har desuden oplyst, at eksisterende skur (med samme placering) fjernes.

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.



Figur 1 Situationsplan med nyt kølerum tilbygget midt på vestfacade (nord er lige op)

Ejendommens areal er 3.387 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der én bygning på 397 m², som indeholder en købmandsbutik.

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

- At kølerummet er indpasset ejendommen både med placering og farver
- Købmandsbutikken er et eksisterende lovligt erhverv på ejendommen.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **15. maj 2025**.

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 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 vi tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen

Landzone- og byggesagsbehandler

lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Klintvej 5, 4500 Nykøbing Sj., med digital post
- 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