

Morten Angelo Johansen
Store Strandstræde 18D
1255 København K

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 5. september 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-2562

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 5. juni 2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på adressen Bag Møllen 3, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 15 e Lumsås By, Højby.

Tilladelse

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

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 facaden fremstår i en mørk farve

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

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen er omfattet af en kirkebyggelinje.

Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. lovens § 19, stk. 1.

Det ansøgte enfamiliehus højde udgør jf. tegningsbilag ca. 3,5 meter.

Det er på den baggrund kommunes vurdering, at det ansøgte overholder krav om en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter jf. lovens § 19, stk. 1.

Byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis 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, 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. 500 meter.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Spidssnudet frø er fundet i en sø ca. 700 m fra ejendommen.

På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper. De nærmeste beskyttede naturtyper en eng, ligger ca. 200 meter væk fra ejendommen.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, 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 bevaringsværdigt landskab, Landskabstype 9 - Odden, geologisk bevaringsværdi og i kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan S05-05 For en del af Kirkeasvejens omgivelser, delområde II.

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser samt øvrige bestemmelser, herunder bestemmelserne om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Ejendommen ligger i landzone og har været anvendt til helårsbolig frem til september 2021. Den eksisterende helårsbolig ønskes nedrevet.

Der er i år 2022 meddelt samtykke til at boligen kan anvendes til fritidsbrug jf. tidligere boligreguleringslov. I samtykket står der, at hvis boligen nedrives, bortfalder samtykket til ændret anvendelse. Herudover, at evt. ny bebyggelse skal opføres i henhold til gældende lovgivning.

Det er ikke muligt at opnå hverken flexbolig tilladelse eller samtykke til fritidsbrug, på nyopførte boliger.

På den baggrund er det vores vurdering, at der med opførelse af den ansøgte helårsbolig, vil være tale om en fortsættelse af den hidtidige anvendelse som helårsbolig.

Redegørelse

David Reinbach Wenk fra Odsherred-Arkitekten har på dine vegne søgt om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus.

Han har i ansøgningen oplyst, at det ny enfamiliehus skal erstatte et eksisterende enfamiliehus, der nedrives.

Af tegningsmaterialet fremgår det, at bygningen opføres i et plan uden udnyttelig tagetage.

Tagbeklædning er tagpap og facaden beklædes med en træbeklædning. Farven på træbeklædningen fremgår ikke, hvorfor der er stillet vilkår om farven på denne.

Bruttoetagearealet er udregnet til 110 m² jf. plantegning og tagplanet.

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 869 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamiliehus med et boligareal på 85 m² og et udhus på 20 m² med en overdækning på 15 m².

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

- At ejendommens hidtidige anvendelse med helårsbeboelse fortsætter
- At det ny enfamiliehus med sin placering, størrelse, materiale - og farvevalg er søgt tilpasset områdets øvrige bebyggelse samt landskabskarakter og landskabelige værdier

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

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

- Ansøger på mail info@odsherred-arkitekten.dk
- 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