

Morten Iversen
Søndervangsvej 15
4583 Sjællands Odde

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 29. juli 2024

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2022-843

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 18-02-2022 vedrørende landzonetilladelse til at opføre maskinhus på matr. nr. 25 c Overby by, Odden tilhørende adressen Søndervangsvej 15, Overby, 4583 Sjællands Odde, matr. nr. 16 c Overby by, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til maskinhus på matr. nr. 25 c Overby by, Odden.

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.
- Den ansøgte ben- og totalhøjde skal overholdes.

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under byggeriets 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 en byggetilladelse behandlet efter bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

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 opførelse af maskinhus på 61 m² på ovennævnte ejendom. Maskinhuset skal anvendes til maskiner i forbindelse med ejendommens drift med solbæravl. Du har oplyst, at den eksisterende landbrugsbygning ikke har mål, så de nuværende landbrugsmaskiner kan benytte den.

Af din ansøgning fremgår det, garagen har en bredde på 6,9 m, en længde på 8,9 m og en højde på 4,2 m.

Garagens facader bliver muret op med lecablokke, der pudses og males i farven skagengul. Tagbeklædning bliver sort bølgeeternit. Farvevalg på garagens facader og tag begrundes i jeres stuehus, som har samme farver.

Garagen ønskes placeret på matr.nr. 25 c, Overby by, Odden, hvor eksisterende udhus fjernes. Matr.nr. 25 c, Overby by, Odden ligger på modstående side af Søndervangsvej i forhold til stuehuset og ejendommens øvrige bebyggelse, som ligger på matr.nr. 16 c Overby by, Odden. Du er ejer af begge matrikler. Til ejendommen hører også matr.nr. 16 h Overby by, Odden.

Du oplyser desuden, at garagen/maskinhuset ønskes placeret i en afstand af 1,5 m fra naboskel mod øst, og i en afstand af 1 m fra transformerstationen på matriklen.

Vi meddelte den 4. juli 2023 afslag på landzonetilladelse til samme garage/maskinhus, da vi vurderede, at de 2 overflødige landbrugsbygninger på hver 160 m², som var registreret i BBR, kunne anvendes som garage/maskinhus. Efterfølgende har du opdateret bygningsoplysningerne i BBR, så de nu stemmer overens de fysiske forhold på ejendommen.

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).

Ejendommen består af tre matrikler, som tilsammen udgør et areal på 3,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret består bygningerne af et stuehus på 249 m² og en landbrugsbygning på 135 m², samt et skur på 49 m² (som ønskes nedrevet).

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 ejeren af den berørte naboejendom på Søndervangsvej 16, 4583 Sj. Odde. Vi har modtaget svar om, at naboen ikke har indvendinger til det ansøgte maskinhus.

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

- At den ansøgte bygning erstatter en eksisterende bygning, som er 12 m² mindre; med samme placering.
- At den ansøgte bygning ikke påvirker landskabets karakter negativt, da bygningen ikke placeres som et isoleret element i forhold til omkringliggende bygninger.

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 på kommunens hjemmeside den **29. juli 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, hvis vi mangler materiale eller 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