

Stig Løcke
Starreklintevej 29
4534 Hørve

Sendt digitalt via mail

Den 2. maj 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-131

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 02-01-2024 vedrørende landzonetilladelse om opførelse af nyt enfamiliehus samt garage og udhus på adressen: Gelstrupvej 1, Egebjerg, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 7 g Egebjerg By, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af 222 m² beboelse fordelt på 1½ plan samt 53 m² garage inkl. udhus.

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 bygningerne placeres på det areal, som udgjorde den oprindelige matr. Nr. 7g Egebjerg By, Egebjerg - det vil sige inden arealoverførelsen.
- At højden på beboelsen ikke overstiger 8,5 m fra naturligt terræn.
- At boligen opføres som et længehus med 40-50 grader taghældning

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.

Overkørsel skal godkendes af Trafikafdelingen i Odsherred Kommune. I skal selv fremsende en situationsplan med placering af nuværende og/eller fremtidige adgangsforhold til trafikteamet på e-mail, trafik@odsherred.dk. Det anbefales at I forud for arbejdet orienterer jer på vores hjemmeside, om hvad der generelt gør sig gældende for etablering af overkørsler, herunder bl.a. om oversigtsforhold, afholdelse af udgifter, mm. I kan læse mere på hjemmesiden, ved at klikke på følgende link: <http://www.odsherred.dk/overkoersler>.

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 byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 8B2, Egebjerg, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområdet er udlagt til blandet boligområde. De bygningsreguleringerne bestemmelser i kommuneplanrammen følger det gældende bygningsreglement.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

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.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 2 - Det enkle landbrugslandskab.

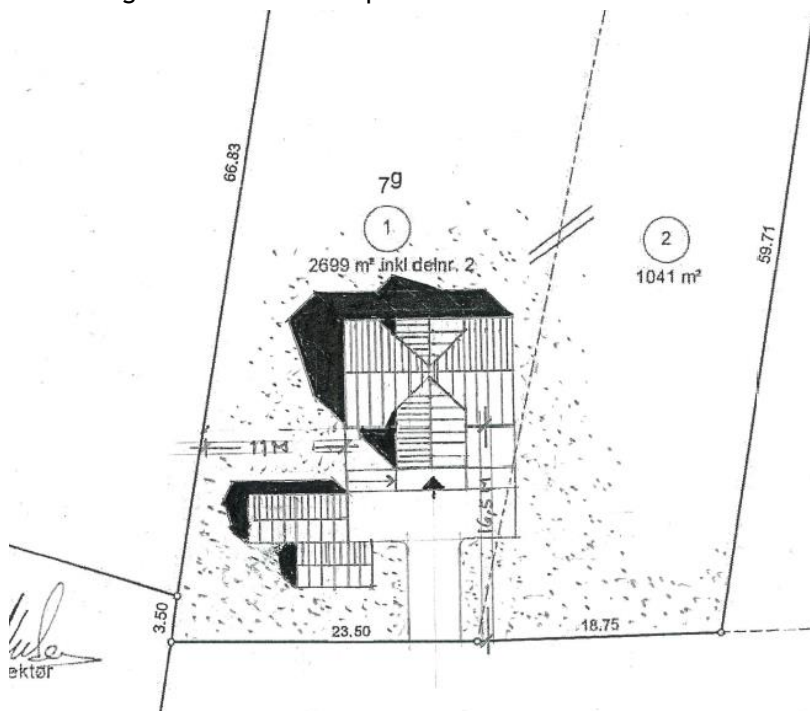
Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og uforstyrrede karakter, samt oplevelsen af de vide udsigter på tværs af landskabet. Landskabstypen omfatter de østvendte halvøer Egebjerg Halvø (ikke det kystnære landskab) og Nakke samt bakkedraget Nørrevang. Disse landskaber er i forskellig grad orienteret mod Isefjord og Hesselø Bugt. Det er karakteristisk for disse landskaber, at vejstrukturer og bebyggelsesstrukturer er meget intakte i forhold til deres oprindelse, ligesom landskaberne er kendetegnet ved et næsten fravær af tekniske anlæg. Hovedstruktur - Redegørelse og Retningslinjer 187 Kombinationen af få, store skovbevoksninger, landskabets middelstore skala og meget åbne karakter, skaber et enkelt landskabsudtryk med lange kig på tværs af landskabet og stedvist ud over vandet til modstående kyster. I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnstrukturer, vejstrukturer samt bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabet samt landskabets enkle udtryk ikke forringes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af 222 m² beboelse samt 53 m² garage inkl. udhus.



Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- At ejendommen består af den oprindelige matrikel 7g, Egebjerg by, Egebjerg samt en arealoverført del af 7a, Egebjerg by, Egebjerg.
- At bygningerne er beliggende på den oprindelige del af matrikel 7g, Egebjerg by, Egebjerg.
- At bygningerne opføres som et traditionelt dansk træhus med småsprossede vinduer og døre samt med 45 graders sadeltag af matte metalprofilplader.

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 2,699 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der ingen eksisterende bygninger på ejendommen.

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

- At projektet ikke ændrer eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - Det enkle landbrugslandskab)
- At enfamiliehuset overholder bygningsreglementets byggeret.
- At enfamiliehuset placeres indenfor kommuneplanrammen, som udlægger området til blandet boligbebyggelse.

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 vurderet, at det var relevant at orientere ejere af ejendomme med en bolig, som grænser op til den aktuelle ejendom. Vi har i den forbindelse ikke modtaget nogle bemærkninger til sagen.

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 **2. maj 2024**.

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 indeksreguleret 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, kræver det en gyldig byggetilladelse inden byggeriet kan opføres.

Der skal derfor ansøges om byggetilladelse igennem det digitale ansøgningssystem: Byg & Miljø, som du finder på www.bygogmiljoe.dk

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer
- 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
- Ejere, Gelstrupvej 1, 4500 Nykøbing Sj
- Ejere, Gelstrupvej 3, 4500 Nykøbing Sj
- Ejere, Gelstrupvej 20, 4500 Nykøbing Sj
- Ejere, Gelstrupvej 22, 4500 Nykøbing Sj
- Ejere, Ved Kirken 2, 4500 Nykøbing Sj.