

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 26. juli 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3971

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 28-12-2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af stålhal på adressen Egebjerg Mark 7, Egebjerg, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 9 Egebjerg by, Egebjerg. Du søger på vegne af ejendommens ejere.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bygge en stålhal til eksisterende erhverv på ejendommen.

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 bygningens tagbeklædning er mat, max. glans 20
- at den maksimale bygningshøjde ikke bliver højere end 7,0 m, målt fra naturligt terræn
- at udvendige farver er mørke og indpasset naturen
- at hallen placeres i tilknytning til eksisterende bygninger, i en afstand på maksimalt 10 m

Forhold til anden lovgivning

Tinglyst privat servitut om forsynings- og afløbsledninger, nr. 9655 lyst 02.07.1990, skal respekteres; der er private dræn på ejendommen i området, hvor hallen skal bygges.

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 for Erhverv, Teknik og Kultur, 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 i Landskabstype 5, Det kystnære husmandslandskab, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierede 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.

Uddrag af kommuneplanen:

”Formålet med retningslinjen for Det kystnære husmandslandskab er at sikre landskabets lille skala og karakteristiske strukturer, samt landskabets relation til Isefjord.

Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod Isefjord, ligesom landskabets skala de fleste steder er lille. Det er især afspejlet i bebyggelsen af små husmandssteder, der flere steder ligger i tydelige struktur af små markflader. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge.

Det velstrukturerede mønster skaber en særlig rumlig værdi, som der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er hensynet til at opretholde landskabets lille skala og mønster af smalle marklodder orienteret mod kysten væsentligt. Der bør også værnes om landskabets fine udsigter til Isefjord samt den uforstyrrede karakter. Landskabets store skovområder, bebyggelsens placering og beplantning i markskel er væsentlige elementer for at opretholde landskabets karakter.”

Forhold til lokalplan

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at bygge en stålhal på 361 m², som skal anvendes til lager/opbevaring af materialer for virksomheden på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst, at hallen måler 15 x 24 m, har en facadehøjde på 4,5 m og en totalhøjde på 6,6 m.

Den 21. marts 2017 godkendte vi en anmeldelse efter planlovens §§ 37-38 om ændret anvendelse af en overflødig landbrugsbygning (bygning 2 i BBR) til opbevaringsformål i forbindelse med den etablerede virksomhed på ejendommen.

Vi meddelte den 5. januar 2018 byggetilladelse til en stålhal på 300 m² med samme placering, som den nu ansøgte; denne tilladelse blev aldrig udnyttet. Da hallen stadig er aktuel for ejer, søger I igen. I sagen fra 2017/2018 havde vi overset, at hallen krævede landzonetilladelse, da den skulle opføres som en selvstændig bygning.

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.

I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 15 kræver det ikke landzonetilladelse at opføre en tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Ejendommens areal er 2,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 280 m² samt 24 m² indbygget udhus og en overflødig landbrugsbygning på 45 m².

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

- At hallens tilknytning til stuehuset vurderes at være bedre tilpasset landskabet i området end den tilbygning til eksisterende bygning 2, som kan opføres uden landzonetilladelse
- at hallen placeres parallelt med/vinkelret på stuehuset
- at hallen placeres på en næsten plan flade i modsætning til en placering ved eksisterende bygning, som benyttes af virksomheden (bygning 2 i BBR)

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 26. juli 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 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, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at ansøgningen er fuldt oplyst. Vi skriver særskilt, hvis vi mangler materiale.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejendommens ejere
- 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