

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 6. marts 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3263

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning af 22-09-2022 vedrørende landzonetilladelse til etablering af Bed & Breakfast med to værelser og et opholdsrum i eksisterende bygninger, etablering af gårdbutik i eksisterende bygninger og udvidelse af gårdbutik i form af opførelse af orangeri på 43 m², samt ændret anvendelse af græsareal til parkeringsplads på adressen Egebjerg Mark 10, 4500 Nykøbing Sj., matr.nr. 4 P EGEBJERG BY, EGEBJERG.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygning til Bed & Breakfast på i alt to værelser og et opholdsrum med et samlet areal på 67 m² samt ændret anvendelse af græsareal til parkeringsplads med en overkørsel.

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

Parkering skal håndteres på egen grund, og der må kun etableres en overkørsel.

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.

Der er langs ejendommens vestlige skel et beskyttet dige, hvorved der jf. museumslovens § 29a ikke må foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger.

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 inden for følgende udpegninger i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune:

- Bevaringsværdigt landskab
- Større sammenhængende landskaber
- Landskabstype 5, Det kystnære husmandslandskab
- Særlig værdifuldt landbrugsareal

De udpegninger, der er relevante i forhold til det ansøgte, er beskrevet og vurderet nedenfor. I kommuneplanen kan der ses beskrivelser af udpegningerne.

Inden for de **bevaringsværdige landskaber** skal beskyttelsen af landskabsinteressen i særlig grad prioriteres, herunder landskabskarakteren, der er afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelses værdier, og de ændringer der foretages, bør kun være ændringer, der kan indpasses under disse hensyn. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for større tekniske anlæg, byudvikling og nyt byggeri, der ikke er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet.

I områder, der er udpeget som **større sammenhængende landskaber**, skal hensynet til at skabe landskabelige sammenhænge mellem bevaringsværdige landskaber vægtes højt, og forbedringer af eksisterende landskabsværdier skal prioriteres. Der bør så vidt muligt sikres, at der ikke sker ændringer i de større sammenhængende landskaber, der forringer landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet.

Inden for det **kystnære husmandslandskab** er det væsentligt at opretholde landskabets lille skala og karakteristiske strukturer i form af husmandsstedernes placering og beplantning i markskel, samt

den rumlige værdi, der skabes af de stedvise store kystskove og i særdeleshed de fine udsigter, der er orienteret mod Isefjord.

Områder, der er udpeget som **særligt værdifuldt landbrugsareal**, er som udgangspunkt forbeholdt landbrugserhvervet. Der skal derfor tages hensyn til landbrugsejendommenes arrondering og arealbehov og afstandskravene skal respekteres, således at landbrugsejendommene ikke pålægges øgede miljøkrav.

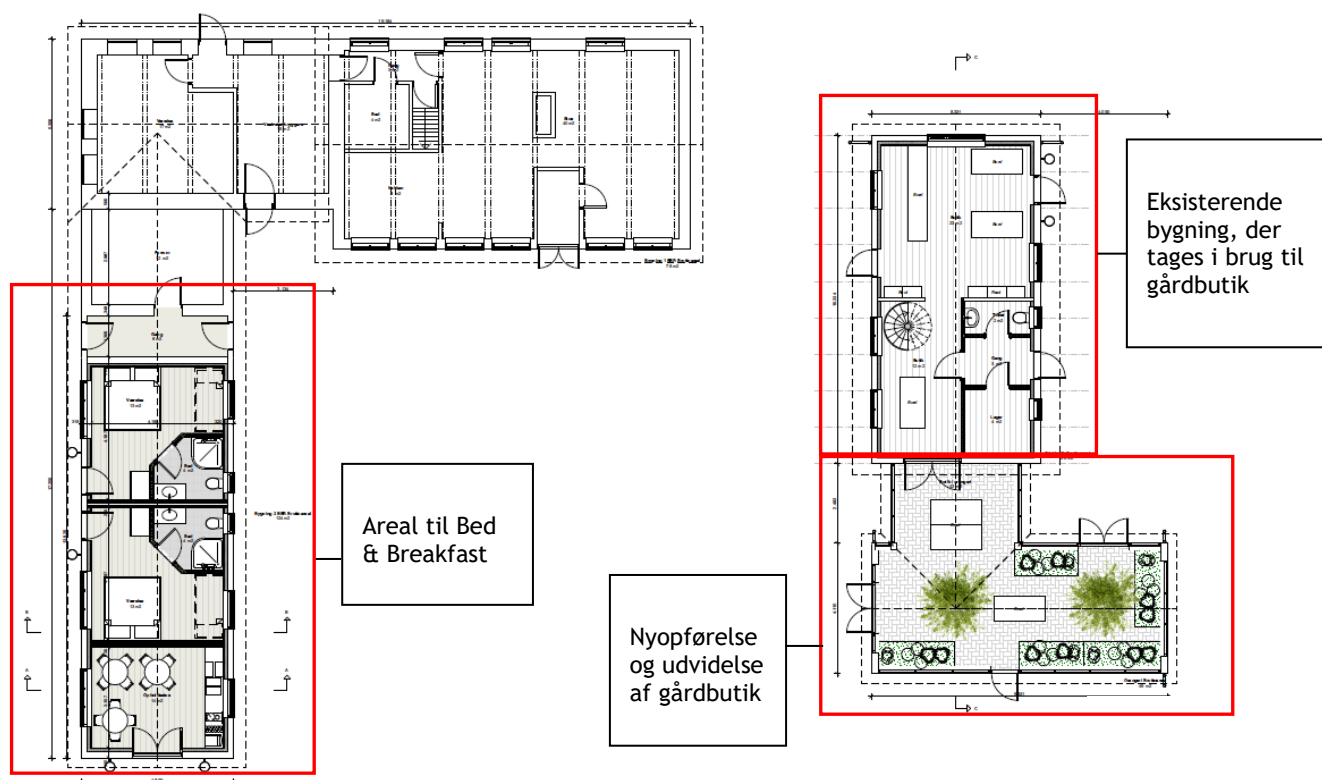
Ejendommen er beliggende inde for **kystnærhedszonen**, der er en 3 km bred planlægningszone. Jf Planlovens § 35, stk. 3, må der kun meddeles landzonetilladelse i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder, herunder at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Inden for kystnærhedszonen skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til etablering af Bed & Breakfast med to værelser og et opholdsrum i eksisterende bygninger med et samlet areal på 67 m², etablering af gårdbutik i eksisterende bygninger og udvidelse af gårdbutik i form af opførelse af orangeri på 43 m² samt ændret anvendelse af græsareal til parkeringsplads. På Figur 1 er der et oversigtskort over ejendommen. På Figur 2 viser, hvor Bed and Breakfast samt gårdbutik placeres.



Figur 1: Oversigtskort over ejendommens afgrænsning. Luftfoto 2021.



Figur 2: Grundplan over ejendommen. Til venstre er placeringen af Bed and Breakfast i BBR-bygning 2 markeret med lys sandfarvet og til højre ses indretning og udvidelse af butik ved BBR-bygning 3.

Du har ifm. ansøgningen oplyst, at der ikke foretages facadeændringer eller ændringer af det eksisterende tag på bygning 2, og at facadeændringer på bygning 3 begrænses til nye vinduer og døre, der vil fremstå i samme farve som eksisterende døre og vinder, og at taget forbliver det samme. Der er ligeledes oplyst, at der etableres parkeringspladser på græsareal øst for bebyggelserne.

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.

Odsherred Kommune har vurderet at ændret anvendelse af overflødiggjort landbrugsbygning (BBR-bygning 3) til gårdbutik på 53 m² ikke er omfattet af kravet om landzonetilladelse jf. planlovens §37 stk. 2, idet der ikke foretages væsentlig ombygning. Til grund for denne vurdering ligger, at tagkonstruktion og ydervægge ikke ombygges, men der at de blot isoleres, samt at facadeudtrykket forenkles og tilpasses ejendommens øvrige bebyggelse.

Odsherred Kommune har vurderet, at opførelse af orangeri på 43 m² til anvendelse som gårdbutik, hvorved gårdbutikkens samlede bruttoareal vil være på alt 96 m² ikke kræver landzonetilladelse jf. planlovens §36. stk. 1 nr. 16.

Ejendommens areal er 1,638 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus (BBR-bygning 1) med et boligareal på 75 m², bygning til erhvervsmæssig produktion (BBR-bygning 2) med et areal på 124 m² samt udhus (BBR-bygning 3) på 53 m².

Hvorved del af BBR-bygning 2 svarende til 67 m² ændrer anvendelse til Bed and Breakfast og BBR-bygning 2 ændre anvendelse til gårdbutik ifm. byggetilladelsen.

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

- At Bed and Breakfast etableres i bestående og overflødige bygninger, der ved ombygning ikke ændre størrelse eller ydre fremtræden.
- At der etableres to værelser og et opholdsrum, som alene vurderes at ville medføre periodisk forøgelse af aktiviteten på ejendommen, og derved ikke væsentlig vil medføre en påvirkning af omgivelserne.
- At etablering af Bed and Breakfast med i alt to værelser og et opholdsrum ikke tilsidesætter de hensyn, som kommunen skal varetage efter planloven, herunder hensynet til landskabet og naboer.
- At parkering håndteres på egen grund.
- At Bed and Breakfast med den ansøgte størrelse ikke vurderes at påvirke beskyttelsen af landskabsinteressen, herunder udpegning som henholdsvis bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab og placering i landskabstypen, Det kystnæste husmandslandskab. Dette er begrundet i, at der ikke ændres på bygningens størrelse eller farver på facade, døre og vinduer. Derved vil landskabets karakteristiske strukturer eller landskabets særlige udsigter til Isefjord ikke blive påvirket.
- At ændret anvendelse af landbrugsbygning til Bed & Breakfast på i alt to værelser og et opholdsrum med et samlet areal på 67 m² samt ændret anvendelse af græsareal til parkeringsplads med en overkørsel ikke påvirker naturværdi eller landskabelig værdi, der er tillagt en placering inden for kystnærhedszonen. Denne vurdering har baggrund i, at der mellem ejendommen og kysten findes en del bevoksning i form af både småbevoksninger og levende hegn, som afskærmer ejendommen bebyggelse mod kysten, samt at der ifm. landzonetilladelsen ikke opføres ny bebyggelse.

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 6. marts 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.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
risli@odsherred.dk

Sofie Eriksen
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
sofer@odsherred.dk