

Mie Vollbrecht Larsen
Karlsbjergvej 1
4571 Grevinge

Sendt digitalt

Den 12. juni 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-1425

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-04-2024 vedrørende landzonetilladelse til tilbygning til sommerhus på adressen Hulvej 10, 4550 Asnæs, matr.nr. 2 bo Høve By, Asnæs.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus på 16 m² samt 7 m² overdækning ved indgang.

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 bygningen skal fremstå i mørke matte farver, hvis bygningen ikke udføres i samme materialer og farver som eksisterende sommerhus. Tagbeklædning skal være mørk maks glans 20.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

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.

Miljøbeskyttelseslov

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.

Byggelov

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 en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Ingen af udpegningerne vurderes at være relevante eller blive påvirket i forhold til det ansøgte. Denne vurdering beror på, en konkret vurdering af området og landskabet.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype på denne ejendom er landskabstype 10: "Vejrhøjbu". Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne, Vejrhøjbu, som står i et buet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både det varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

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 Vejrhøjbu fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til tilbygning til sommerhus på 16 m² samt overdækning ved indgang på 7 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at tilbygning til eksisterende sommerhus opføres som træbygning i et plan, beklædt med træbeklædning med lodret ”to på en” beklædning og tag i sort tagpap. Nye vinduer udføres som træ/alu i hvid farve og opdelt i lodrette fag, tilsvarende eksisterende vinduer. Facader malerbehandles i sort, tilsvarende eksisterende overdækket terrasse.

Tilbygningen ønskes som en forskudt forlængelse af sommerhuse, så der bygges tættere på skellet Hulvej 8. Fremtidig afstand ønskes i 2,5 m til skel. Tilbygningen ønskes udført med ensidig taghældning.

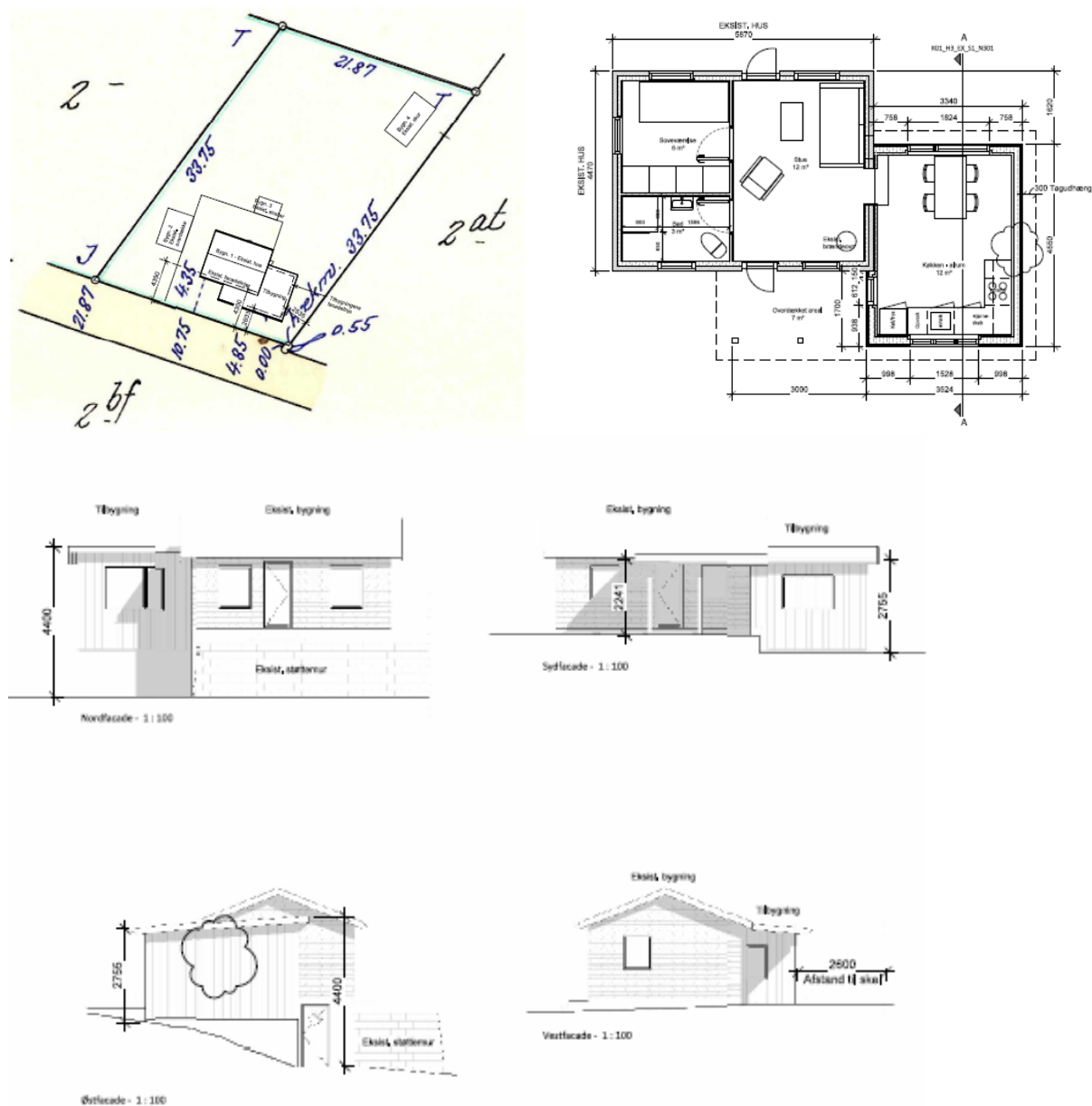
Facadehøjden (gavl) bliver fra 2,75-4,4 m jf. tegninger.

Du oplyser desuden:

- Ny tilbygning er placeret 2,5m. fra skel mod vej.
- Afstand fra tilbygning til naboskel er 2,5m. tilsvarende de byggeretslige afstandskrav for helårsbolig. Afstand til skel svarer til hvad der ses ved naboerne langs Hulvej.
- Fremadrettet vil kælder ikke have anvendelse som boligareal men anvendes som udhus/depot.
- Nyt samlet boligareal vil udgøre i alt 16 +26 m² = 42 m²

Tilbygningen skal anvendes til køkken alrum.

Tegninger:



Der har været et ønske om et vindue i gavlen mod Hulvej 8, 4550 Asnæs, men dette har byggesagsteamet vurderet ikke kan tillades. Idet tilbygning ønskes opført tættere på skel end byggeretten foreskriver for sommerhuse. Derfor er dette fjernet, hvilket fremgår af tegningsmateriale.

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 700 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 36 m² heraf 10 m² kælder og 3 udhus bygninger på i alt 27 m².

Ejer er pensionist og har folkeregistre adresse på ejendommen.

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

- At eksisterende sommerhus er meget lille, ved tilbygning vil sommerhuset forsat være et mindre sommerhus. Sommerhuset bliver ikke over 80-100 m², som er praksis for maks. størrelse af sommerhuse i landzone.
- At tilbygningen ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Den vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At den samlede bebyggelse ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At bygningen med den angivende placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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.

Naboorientering

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

Vi har vurderet, at naboen, der ligger tættest på tilbygning til sommerhus og som blev vurderet til at kunne blive påvirket, skulle orienteres. Vi har vurderet at ingen øvrige naboer eller genboer, bliver påvirket af byggeriet p.g.a. terrænforskel og placering, derfor der de ikke blevet orienteret.

Sagen blev sendt i naboorientering d. 14.05.2025, der er ikke kommet bemærkninger fra nabo.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 12. juni 2025.

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 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 fyldestgørende materiale til byggesagsbehandling er modtaget.

Såfremt der ikke bliver klaget over landzonetilladelse til planklagenævnet, videre gives sagen til byggesagsbehandling for sagsbehandling. Hvis de mangler materiale til dette, vil du blive kontaktet.

Byggeriet må ikke påbegyndes før der er opnået byggetilladelse.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, af Hulvej 10, 4550 Asnæs, med digital post til CPR. nr.
- 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