

Ivan Nielsen
Krogsbøllevej 6
5450 Otterup

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 1. februar 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3944

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 20-12-2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sanitetsbygning på adressen Skærbyvej 2, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 29 A FLYVE-SANDSLODDERNE, NYKØBING S. JORDER.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bygge en ny sanitetsbygning på campingpladsen.

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 facaderne males i mørk farve
- At tagmaterialet fremtræder i en mørk farve

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

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.

Lov om jordforurening

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.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje omkring fredskoven rundt om campingpladsen. Jfr. lovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bl.a. bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. I henhold til lovens § 65, stk. 1 kan kommunen gøre undtagelse fra bestemmelserne i lovens § 17, stk. 1; dog skal skovens ejer underrettes inden afgørelse.

Odsherred Kommune ejer skoven; kommunen har ikke bemærkninger til projektet.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2 nr. 5, men skovbyggelinjens formål skal vurderes i forbindelse med landzonetilladelsen.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skoves værdi som landskabselementer. Samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

I forhold til skovbyggelinjen vurderer vi, at den ansøgte bygning ikke har en negativ indvirkning på landskabet og den omkringliggende bebyggelse. Bygningen vurderes ikke at påvirke planter og dyr i skovbrynet.

Vi vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt kan opføres inden for skovbyggelinjen.

Den nordligste del af ejendommen er beliggende inden for en strandbeskyttelseslinje. Den ansøgte sanitetsbygning ligger uden for strandbeskyttelseslinjen.

Ejendommen er ikke beliggende i - eller i nærheden af et Natura 2000 område eller i - eller i nærheden af et område med bilag IV-arter. Det vurderes på den baggrund, at det ansøgte, ikke vil kunne påvirke sådanne områder og dyrearter.

Byggeloven, herunder BR18

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 rammeområde 3R11. Ejendommen ligger endvidere i et område, som er udpeget som økologisk forbindelse, som område for oversvømmelse og erosion, inden for kystnærhedszone samt i værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområde 3R11

Områdets nuværende og fremtidige zonestatus er landzone. Anvendelsesformål er rekreativt område - campingplads. Det maksimale etageantal er 1 og maksimale bygningshøjde er 5 m.

Retningslinjer for økologisk forbindelse

9.5.2 De potentielle og eksisterende økologiske forbindelser skal forbedre livsbetingelserne for dyre- og plantelivet. Desuden skal der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planter spredning og frie bevægelse mellem de eksisterende naturområder.

9.5.3 Både de potentielle og de eksisterende økologiske forbindelser er, i sammenhæng med resten af Grønt Danmarkskort, arealer, hvor dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet skal fremmes bl.a. gennem planlægning, administration af planlovens landzonebestemmelser og plejeforanstaltninger.

9.5.4 Inden for de økologiske forbindelser skal det tilstræbes, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Desuden skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planter spredning og frie bevægelse mellem de eksisterende naturområder.

Retningslinjer for oversvømmelse og erosion

10.2.2 Inden for klimatilpasningsområder skal risikoen for oversvømmelse og erosion indgå i planlægning for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt.

10.2.3 I klimatilpasningsområder må der i udgangspunktet ikke planlægges for ny bebyggelse, tekniske anlæg, eller ændret arealanvendelse alternativt skal der planlægges således at der er plads og mulighed for etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger.

Retningslinjer for kystnærhedszone

9.12.3 Ved opførelse af erstatningsbyggeri/nybyggeri i kystzonen bør byggeriets placering vurderes i forhold til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet.

Retningslinje for værdifuldt kulturmiljø

4.2.3 Inden for afgrænsningen af de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer må der ikke foretages ændringer af bebyggede og ubebyggede arealer, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.

4.2.4 Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse, terrænændringer, beplantning og andre indgreb, må ikke forringe oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøværdierne. Væsentlige vejforløb, landskabs-træk og beplantning skal søges bevaret.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at opføre en ny sanitetsbygning på 49 m² med træbeklædning på facaderne og tagpap med lister på taget.

Du har i ansøgningen oplyst, at sanitetsbygningen opføres på den sydligste del af ejendommen ved campingpladsens hytter. Bygningen opføres med énsidig taghældning og facadehøjder på 3,9 m og 2,92 m.

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 udgør 80.359 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der 18 bygninger på ejendommen, som benyttes i forbindelse med ejendommens anvendelse som campingplads, herunder campinghytter.

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

- At den nye sanitetsbygning er nødvendig for campingpladsens drift
- At bygningen opføres i tilknytning til eksisterende campinghytter
- At bygningen stilsmæssigt er tilpasset de 6 campinghytter, som er opført i 2022.

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Naboorientering

I henhold til planlovens § 35, stk. 4, kan tilladelser efter stk. 1 først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Af planlovens § 35, stk. 5, fremgår det, at bestemmelsen i stk. 4 ikke gælder, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4 jf. lovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 1. februar 2023.

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 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 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. Du hører fra os i en særskilt skrivelse, hvis vi mangler materiale/oplysninger til byggesagsbehandlingen.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Dansk Camping Union (ejer), med digital post til CVR. nr. 43387014
- 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