

Mikkel Andersen  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 3. juli 2023

## Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-2583

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-06-2023 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til bibeholdelse af opført gæstehus på 45 m<sup>2</sup> på adressen Kårupvej 4, 4540 Fårevejle, matr. nr. 10 ch Ordrup By, Fårevejle. Du har søgt på vegne af ejendommens ejer.

### Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til bibeholdelse af opført gæstehus.

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.

### Forhold til anden lovgivning

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en lovliggørende byggetilladelse, såfremt der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og det dagældende bygningsreglement (BR15).

**Byggeriet er ikke lovligt, før der foreligger en lovliggørende byggetilladelse behandlet efter**

**byggeloven.**

#### Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 11L2 i Kommuneplan 2017 - 2029 for Odsherred Kommune.

#### Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger i område B i Lokalplan nr. 2008-19 "For Ordrup og Kårup landsbyer". Hele lokalplanområdet ligger i landzone.

Lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser vedr. bl.a. byggeri, forudsat at det ansøgte byggeri udtrykkeligt er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

I henhold til lokalplanen skal bygninger opføres i 1½ etage og bygninger langs Kårupvej skal placeres med tagryggen vinkelret eller parallelt med denne vej jfr. lokalplanens § 21. Der skal være tegl på udvendige bygningssider og taghældning skal være mellem 40-50°, jfr. lokalplanens § 22.

#### Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til bibeholdelse af opført gæstehus på 45 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i ét plan med sortmalet træbeklædning på ydervæggene og med en taghældning på 25° beklædt med listedækket sort tagpap. Gæstehuset er opført i 2017.

Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- at gæstehuset i hovedtræk er opført i overensstemmelse med lokalplanens anvisninger for delområde B.
- hvis gæstehuset var blevet opført med facader af tegl og taghældning på 45° ville resultatet blot have været, at gæstehuset ville opfattes som endnu en selvstændig bygning uden sammenhæng med den ejendom, hvorpå gæstehuset er placeret.

Tagryg er vinkelret på eksisterende sommerhus og dermed ikke parallel med Kårupvej, som har en lille kurve ud for ejendommen.

Da det ansøgte gæstehus ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om placering, udformning og ydervægsmateriale forudsætter det landzonetilladelse.

Ejendommens areal er 1.227 m<sup>2</sup>. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 144 m<sup>2</sup>, en carport på 22 m<sup>2</sup> og et udhus på 6 m<sup>2</sup>.

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at gæstehuset underordner sig sommerhuset, hvilket ikke var muligt, hvis lokalplanens bestemmelser til udformning og materialer skulle være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vurderes desuden, at gæstehusets placering i forhold til Kårupvej ikke forstyrrer oplevelsen af landsbyens bebyggelse langs Kårupvej.

Eksisterende sommerhus blev opført i 1963 og lokalplanen blev vedtaget i 2009.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser og det ikke er nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan forud for lovliggørelse 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 3. 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 (Natur- og Miljøklagenævnet). Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 lovliggørende byggetilladelse under forudsætning af, at sagen er fuldt oplyst. Byggesagen bliver gennemgået og behandlet af én af mine kolleger.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen

byggesagsbehandler

[lhk@odsherred.dk](mailto:lhk@odsherred.dk)

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejendommens ejer, med digital post
- 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