

Kenneth Thiemke
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 23. januar 2023

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af garage og redskabsrum til beboelse

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16-06-2022 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse fra garage og redskabsrum til beboelse på adressen Burvænget 3, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 14 BN LUMSÅS BY, HØJBY.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af 31 m² garage og redskabsrum til bolig i sommerhus.

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.

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under et eventuelt byggeris 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 et eventuelt 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.

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 i et område, som er udpeget som henholdsvis bevaringsværdigt landskab i landskabskarakterområde 9 Odden, specifik geologisk bevaringsværdi (Geopark Odsherred), område med drikkevandsinteresser (OD), økologisk forbindelse, skovrejsning uønsket og værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Ejendommen er ikke omfattet af nogen kommuneplanramme.

Redegørelse

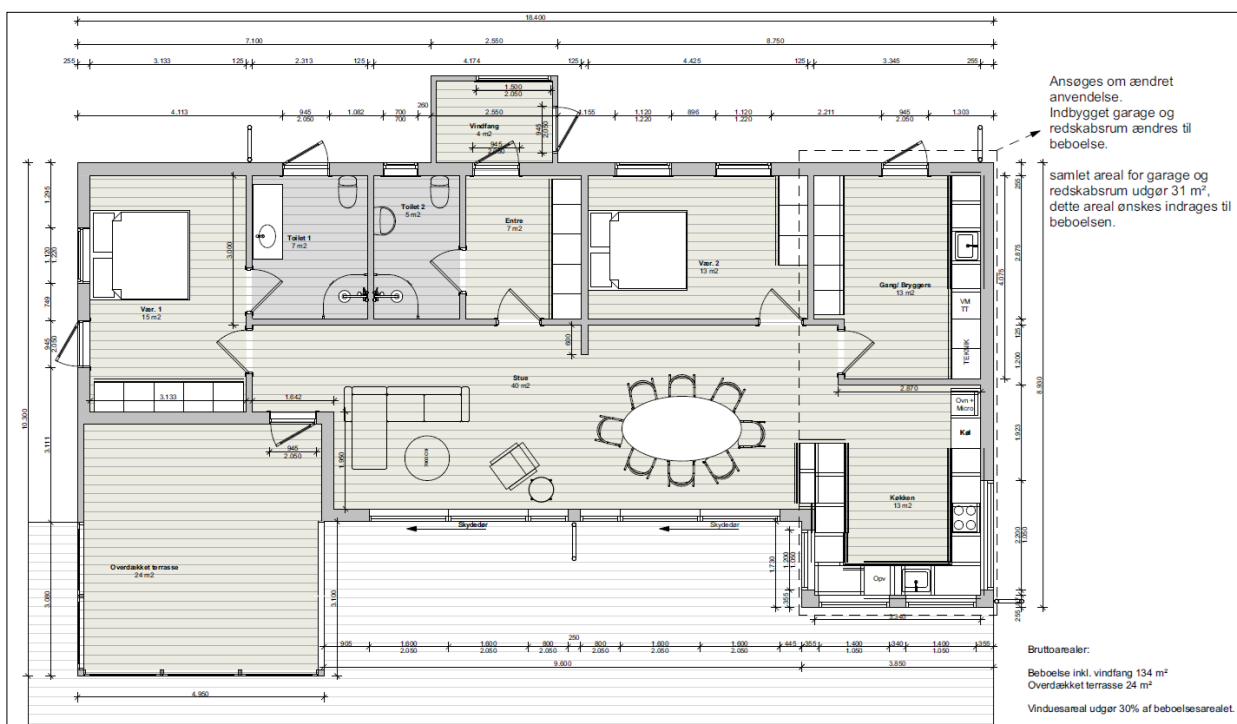
Du har søgt om landzonetilladelse til at indrette 31 m² garage og redskabsrum til bolig i et sommerhus i landzone. Ved ændret anvendelse af garage og redskabsrum til beboelse vil den samlede boligareal blive 126 m². Ejendommens placering kan ses på Figur 1.



Det er

Figur 1: Oversigt over ejendommens placering. Ejendommen er markeret med rød.

ifm. ansøgningen oplyst, at garage skal anvendes til bryggers og redskabsrummet skal anvendes til køkken. Figur 2 viser, hvor den ændrede anvendelse i sommerhuset finder sted.



Figur 2: Grundplan over ejendommen. Til højre er den ændrede anvendelse markeret og beskrevet.

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 2700 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et bygningsareal på 150 m², hvoraf det samlede boligareal udgør 95 m² og herudover er der 31 m² indbygget garage og redskabsrum samt 24 m² overdækket terrasse.

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

- At der er tale om ombygning af et sommerhus fra garage og redskabs til bolig, og derved finder planlovens §36 stk. 1 nr. 9 ikke anvendelse. Det er derfor argument for, at det ansøgte forudsætter landzonetilladelse efter planlovens §35.
- At der er tale om indretning af bolig i eksisterende bygningsmasse, og derved har Odsherred Kommune vurderet, at det ansøgte ikke påvirker oplevelsen af det bevaringsværdige landskab, herunder at det ikke påvirker udsigten ud over kysten, og ikke påvirker oplevelsen af landskabs- eller naturværdier langs kysten. Dette er også begrundet i, at ejendommens bebyggelse er omkranset af beplantning.
- At en ombygning af eksisterende bygningsmasse på 31 m² til beboelse, som samtidig er integreret i bebyggelsen, og at ejendommens samlede boligareal bliver 126 m² ikke vurderes at påvirke oplevelsen af landskabet, da det er en lukket bygning under samme tag, og da ejendommen samlede boligbebyggelse ikke adskiller sig fra de omkringliggende ejendommers boligbebyggelse.

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 23. januar 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 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 sagen er fuldt oplyst. Hvis der mangler materiale i sagen, hører du fra os.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Plan og Byg
risli@odsherred.dk

Sofie Eriksen
Konsulent
Center for Erhverv, Plan og Byg
sofer@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen Burvænget 3, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj 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