

Ansøger
Oxford Allé 60
2300 København S

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 27. juli 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3986

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 31-12-2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på adressen Grønlandsvej 1, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 5-o HØLKERUP BY, EGEBJERG.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bygge et énfamiliehus som ansøgt.

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 sokkel/fundament dækkes/sløres mest muligt som vist på de farvelagte 3D illustrationer, modtaget den 31.12.2022
- at boligen ikke flyttes længere mod vest end vist på situationsplan dateret 11.10.2022, modtaget den 31.12.2022
- at verdenshjørner på facadetegninger/opstalter rettes, så de stemmer overens med situationsplan og plantegninger. Den højeste facade skal vende mod øst
- at tagbeklædningen får en mørk farve
- at gæstehuset fjernes senest ved færdigmelding af énfamiliehuset

Forhold til anden lovgivning

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.

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.

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 Landskabstype 5, Det kystnære husmandslandskab, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierede karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

Uddrag af kommuneplanen:

”Formålet med retningslinjen for Det kystnære husmandslandskab er at sikre landskabets lille skala og karakteristiske strukturer, samt landskabets relation til Isefjord.

Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod Isefjord, ligesom landskabets skala de fleste steder er lille. Det er især afspejlet i bebyggelsen af små husmandssteder, der flere steder ligger i tydelige struktur af små markflader. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge.

Det velstrukturerede mønster skaber en særlig rumlig værdi, som der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er hensynet til at opretholde landskabets lille skala og mønster af smalle marklodder orienteret mod kysten væsentligt. Der bør også værnes om landskabets fine udsigter til Isefjord samt den uforstyrrede karakter. Landskabets store skovområder, bebyggelsens placering og beplantning i markskel er væsentlige elementer for at opretholde landskabets karakter.”

Området er endvidere udpeget værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen.

Forhold til lokalplan

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at bygge et énfamiliehus med et bebygget areal på 135 m², heraf 20 m² uopvarmet udestue samt 121 m² kælder, hvoraf 85 m² er beboelse.

Du har i ansøgningen oplyst, at eksisterende sommerhus og gæstehus nedrives. Det nye énfamiliehus opføres i porebeton, som pudses og kalkes. Taget beklædes med naturskiifer.

Énfamiliehuset er bygget ind i det lettere skrånende terræn på grunden, så den østvendte facade er i to etager og den vestvendte facade er i én etage. Tagets hældning bliver 35°.

Vores udtalelse af 30. juni 2022 var en orientering efter vores møde den 13. juni 2023; det var ikke en landzonetilladelse, hvilket vi noterede i udtalelsen.

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 1.706 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 66 m² og et gæstehus med et boligareal på 30 m².

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

- at énfamiliehuset er indpasset terrænet på ejendommen og området som helhed
- at énfamiliehuset ikke påvirker oplevelsen af områdets landskab
- at den ændrede anvendelse af ejendommen fra fritidsbrug til helårsbeboelse ikke påvirker områdets landbrugsmæssige anvendelse

- at ejendommens ændrede anvendelse, som betyder en mere intensiv benyttelse, ikke påvirker området som helhed negativt. Områdets bebyggelse anvendes i udpræget grad til landbrug og helårsboliger

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 27. 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. 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- 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