

Ejer af
Yderbygade 7
4583 Sjællands Odde

Sendt digitalt

Den 24. oktober 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-495

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 31-01-2022 vedrørende landzonetilladelse til nedrivning af del af sommerhus samt opførelse af tilbygning til sommerhus på adressen Yderbygade 7, Yderby, 4583 Sjællands Odde, matr.nr. 38 A YDERBY BY, ODDEN.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til nedrivning af del af sommerhus samt opførelse af tilbygning til sommerhus. Efter tilbygning vil samlet areal af sommerhuset være 117 m².

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:

- Ydervægs- og tagmateriale skal fremtræde matte; max. glans 20 for tagmaterialet, gælder dog ikke glastaget.
- Ydervægge kan stå i blank mur eller evt. overfladebehandlet mur samt i træ. Farve på ydervægge: lys farve f.eks. hvid/gullig nuance eller mørkfarve f.eks. sort/grå nuance
- Tilbygning skal placeres vinkelret eller parallelt med eksisterende sommerhus

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 byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen beliggende i Yderby Landsby (rammeområde 1L2) og ligger i et område, som er udpeget værdifuldt landbrugsområde og bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområde: 1L2 Yderby Landsby

Anvendelsesformål: Blandet bolig og erhverv- Landsbybebyggelse

Maks Bebyggelsesprocent: 30

Maks etageantal: 1,5

Maks Bygningshøjde: 8,5

Nuværende zone: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan

Redegørelse

Du har søgt om landzonetilladelse til nedrivning af del af eksisterende sommerhus samt opførelse af tilbygning til sommerhus.

Du har i ansøgningen oplyst, at ansøges om nedrivning, tilbygning og ombygning af den eksisterende bolig. Begrundelsen for ombygningen ligger i et ønske om at opnå en fremtidssikker sommerhusbolig for 3 generationer. Tilbygning på 84 m² / Nedrivning af 31 m²

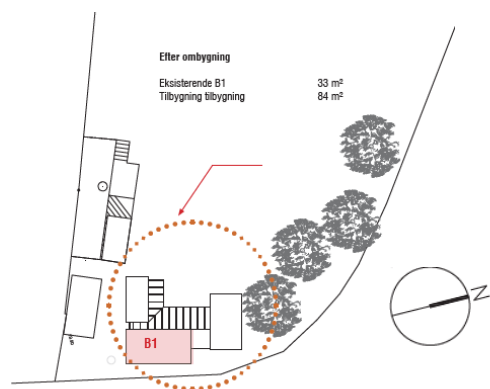
Yderby er en lille landsby, med landzone status. Bebyggelsen i landsbyen er en blanding af store 4 længet gårde og mindre landhuse. Flere af landhusene i Yderby har i dag sommerhus status, mens andre har helårsstatus. Matriklen. 38a er en gammel æbleplantage hvor det nuværende hus er bygget oven på den gamle æblekælder.

Derfor er bygningen karakteriseret med en højde sokkel, hvorpå der er bygget en bygning med ensidige taghældning oven på kælderen og tilsvarende bygning med ensidigt taghældning mod haven.

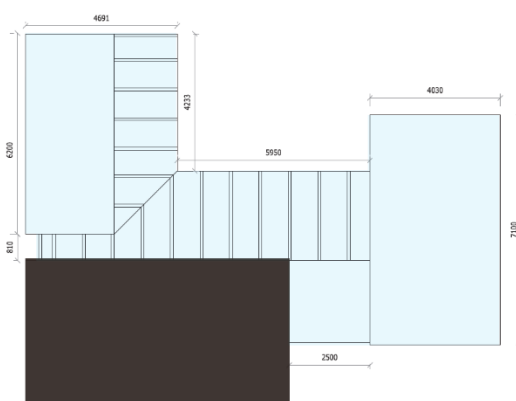
Det er denne arkitektoniske kvalitet med højsokkel og ensidig taghældning, som danner baggrund for udformning af tilbygningen der placeres mod haven.

Tilbygning ligger væk fra gaden, dvs. ind i haven således at udtrykket, når man kommer til matriklen ikke ændre sig nævneværdig.

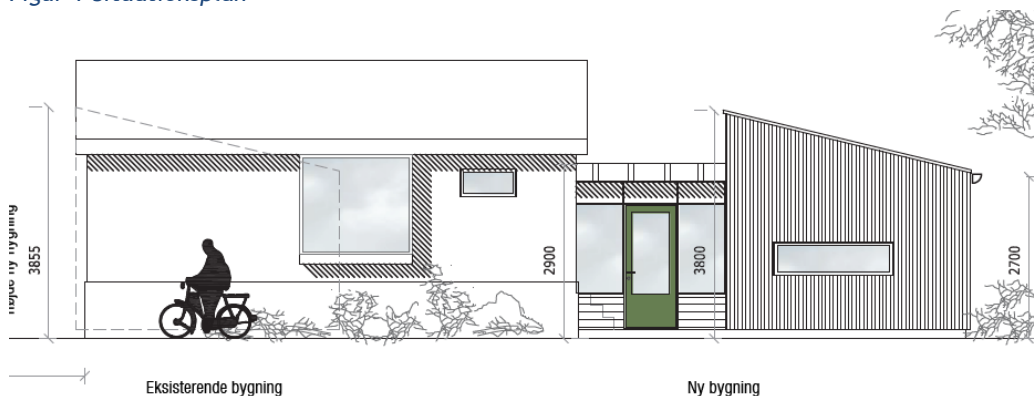
Den nye bygning lægger sig som et `u` mod den oprindelige bolig og fordeler sig på en aktiv forbindelses gang der kobler soverum og køkkenalrum sammen.



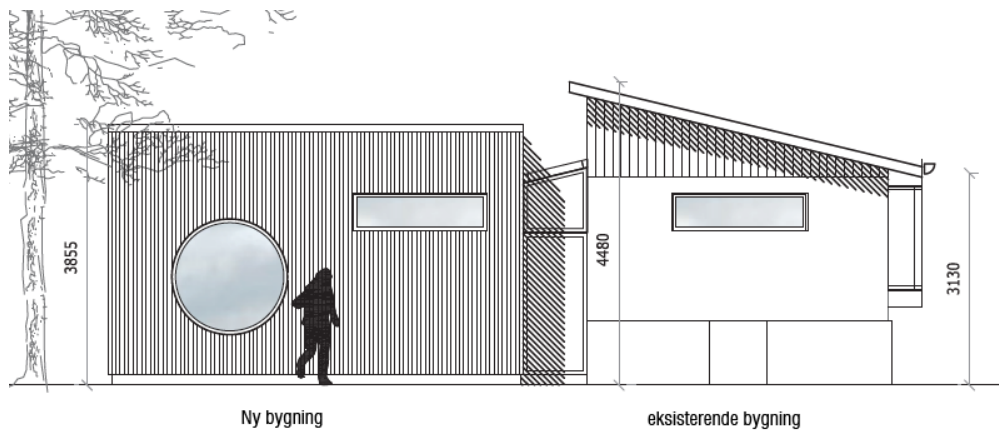
Figur 1 Situationsplan



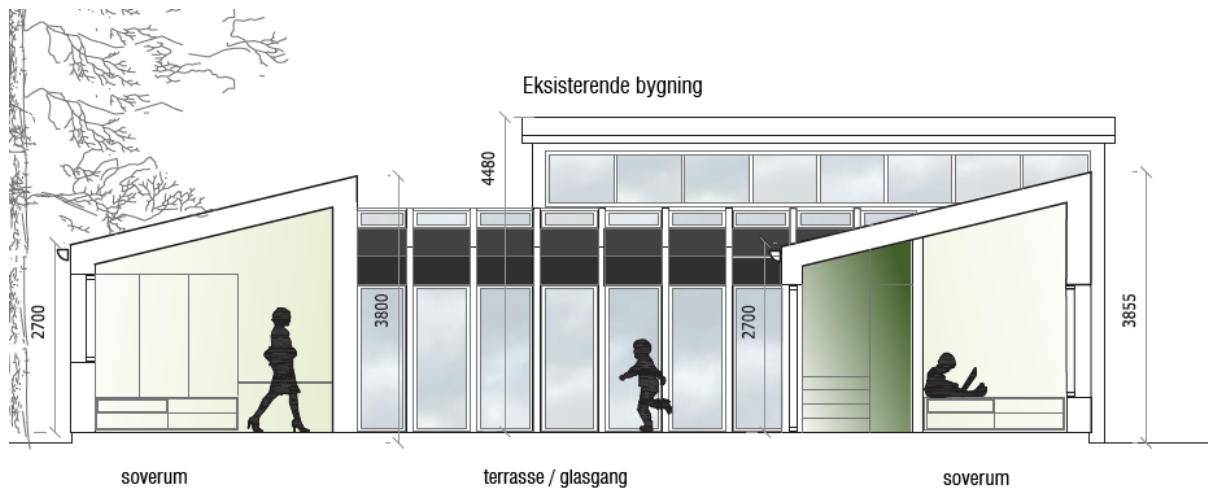
Figur 2 Tagplan



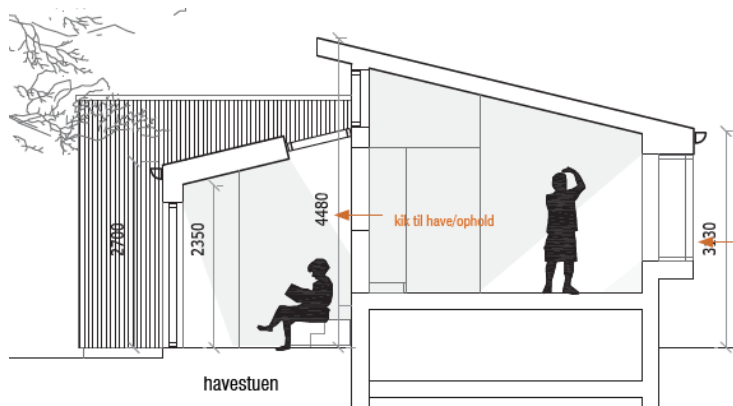
Figur 1 Mod øst (set fra vej)



Figur 2 Mod Syd



Figur 5 Snit set fra vest (set fra have)



Figur 6 Snit set fra syd

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 3936 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 64 m² (herunder 32 m² kælder u. boligareal) og 2 udhusbygninger på i alt 42 m².

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

- At ejendommen er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen for Yderby Landsby
- At del af eksisterende sommerhus nedrives og erstattes af ny tilbygning, der indpasses eksisterende byggestil på boligen.
- At sommerhuse i landzone efter praksis skal holdes i begrænset omfang alt efter området de indbygges i. I det konkrete tilfælde er det vurderet at fordi ejendommen ligger indenfor Yderby Landsby kan der meddeles tilladelse til et lidt større sommerhus på 117 m²
- At den ønskede tilbygning ikke vurderes at have nogen negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At opførelse af den ønskede tilbygning til sommerhus med den angivende placering og udformning ikke vurderes at være 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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 24. oktober 2022.

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 der er modtaget komplet ansøgningsmateriale til byggeansøgningen. Der fremsendes separat brev om eventuelle mangler i materialet.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@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