

Ole Lentz (ansøger)

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 29. april 2025

Revideret landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-1996

Odsherred Kommune har genoptaget denne sag vedr. ansøgning om landzonetilladelse til tilbygning til eksisterende værksted hos Vig Autocenter på adressen Holbækvej 36, 4560 Vig, matr. nr. 8 ab Vig By, Vig.

En genoptagelse af sagen er nødvendig, da landzonetilladelse (af 02.12.2024) til tilbygning til værkstedsbygning var meddelt på baggrund af en facadetegning, som ikke var korrekt. Eksisterende værkstedsbygning var tegnet med en større højde end den har i virkeligheden. Det betød, at tilbygningens højde ikke ville overstige højden på eksisterende værkstedsbygning.

Landzonetilladelse af 02.12.2024 omfattede desuden tilbygning på 169 m² til autocentrets administration, medarbejder- og kundefaciliteter. Denne del af tilladelsen er gældende.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til tilbygning på 380 m² til eksisterende værksted i overensstemmelse med revideret facadetegning dateret 11.04.2025. Tilbygningens totalhøjde er 7,26 m; det er 84 cm højere end eksisterende værkstedsbygning.

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, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

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

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.

Jordforureningsloven

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1); det betyder, at der er mistanke om forurening på ejendommen. Ansøgningen er sendt til udtalelse i vores vandteam, som har hørt Region Sjælland i forhold til en §8-tilladelse. Region Sjælland har udtalt: "Da ejendommen med autoværkstedet er kortlagt uden offentlig indsats, er det vores vurdering, at der ikke kan stilles krav om § 8, medmindre der er tale om ændring til mere følsom anvendelse. Det vurderer vi ikke det konkrete projekt er."

Der kan blive stillet krav til jordhåndtering i projektet.

Vejlovgivningen

Det kræver tilladelse at etablere en ny overkørsel (ind- og udkørsel) fra Holbækvej til ejendommen. Kommunens trafikafdeling er myndighed på dette område og har den 22.10.2024 meddelt overkørselstilladelse.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke beskyttede naturtyper på ejendommen.

Byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en revideret byggetilladelse, såfremt der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune, er udpeget:

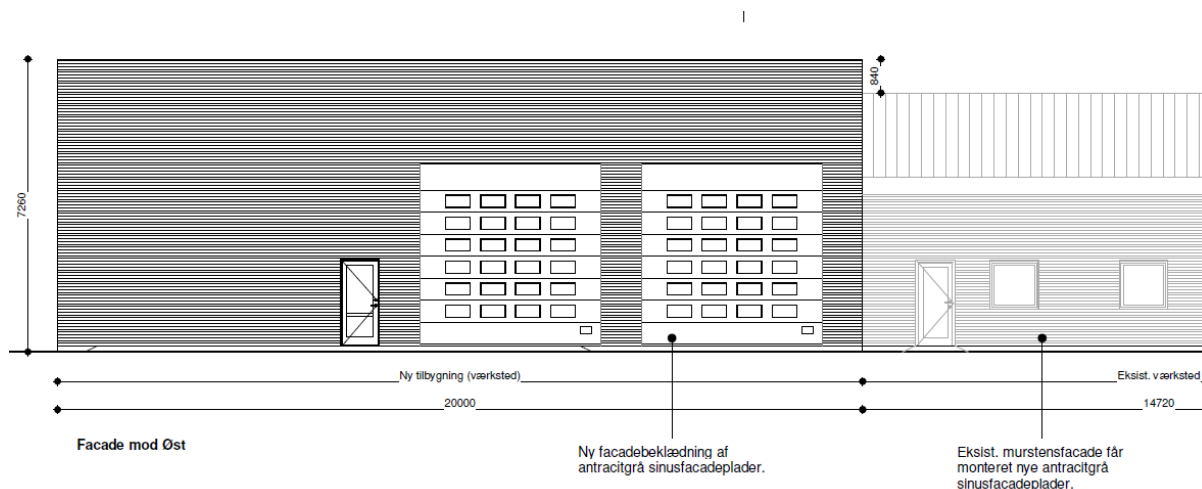
1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab (retningslinje 9.10)
Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.
2. Specifik geologisk bevaringsværdi (retningslinje 7.2)
Matriklen ligger i udkanten af det store område med geologisk bevaringsværdi, som dækker den vestlige del af kommunen, benævnt NGI132.

Ca. halvdelen af ejendommen ligger i rammeområde 7B2 i kommuneplanen. Rammeområdet vil blive overført til byzone ved en evt. lokalplanlægning. Inden for rammeområdet er den maksimale bygningshøjde 8,5 m.

Ejendommen ligger på den vestlige side af Holbækvej, som er landzone. Ejendommene øst for Holbækvej er byzone.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.



Udsnit af facadetegning mod øst

Redegørelse

Du havde oprindeligt søgt om landzonetilladelse til 2 tilbygninger på henholdsvis 380 m² og 169 m² til Vig Autocenter. Odsherred Kommune meddelte den 2. december 2024 landzonetilladelse til begge tilbygninger. Landzonetilladelsen blev meddelt på vilkår om, at tilbygning til værksted ikke blev højere end højde til tagryg på eksisterende værksted.

Det har efterfølgende vist sig, at facadetegningen ikke var korrekt, da eksisterende værkstedsbygning var tegnet med en større højde end den har i virkeligheden. Det betyder, at den ansøgte

tilbygning bliver 0,84 m højere end eksisterende værkstedsbygning. Da forudsætningen for landzonetilladelsen er ændret, kræver tilbygningen en ny landzonetilladelse.

Tilbygningen opføres med fladt tag beklædt med tagpap og med antracitgrå sinusfacadeplader i metal på facaderne.

Du har i ansøgningen oplyst, at projektet består af en tilbygning på 380 m² til eksisterende autoværksted. I det reviderede projekt ønskes tilbygning til værksted opført med en totalhøjde på 7,26 m. I havde først ansøgt om en totalhøjde på 7,5 m.

I forbindelse med ansøgningen har du oplyst, at tilbygning til værksted ønskes opført med en højde på 7,26 m, så der kan etableres lift i forbindelse med reparationer af varebiler og autocampere.

Vi har modtaget skyggediagrammer, som viser skyggernes bevægelse rundt om bygningerne for forskellige årstider før og efter tilbygning. Skyggernes omfang afhænger af årstiden og dermed vinklen, hvormed sollyset rammer bygningen. Jo mindre vinklen er mellem lysets retning og jordoverfladen, desto længere er skyggen. Sollysets vinkel afhænger af den konkrete årstid, og dermed hvor højt på himlen solen står.

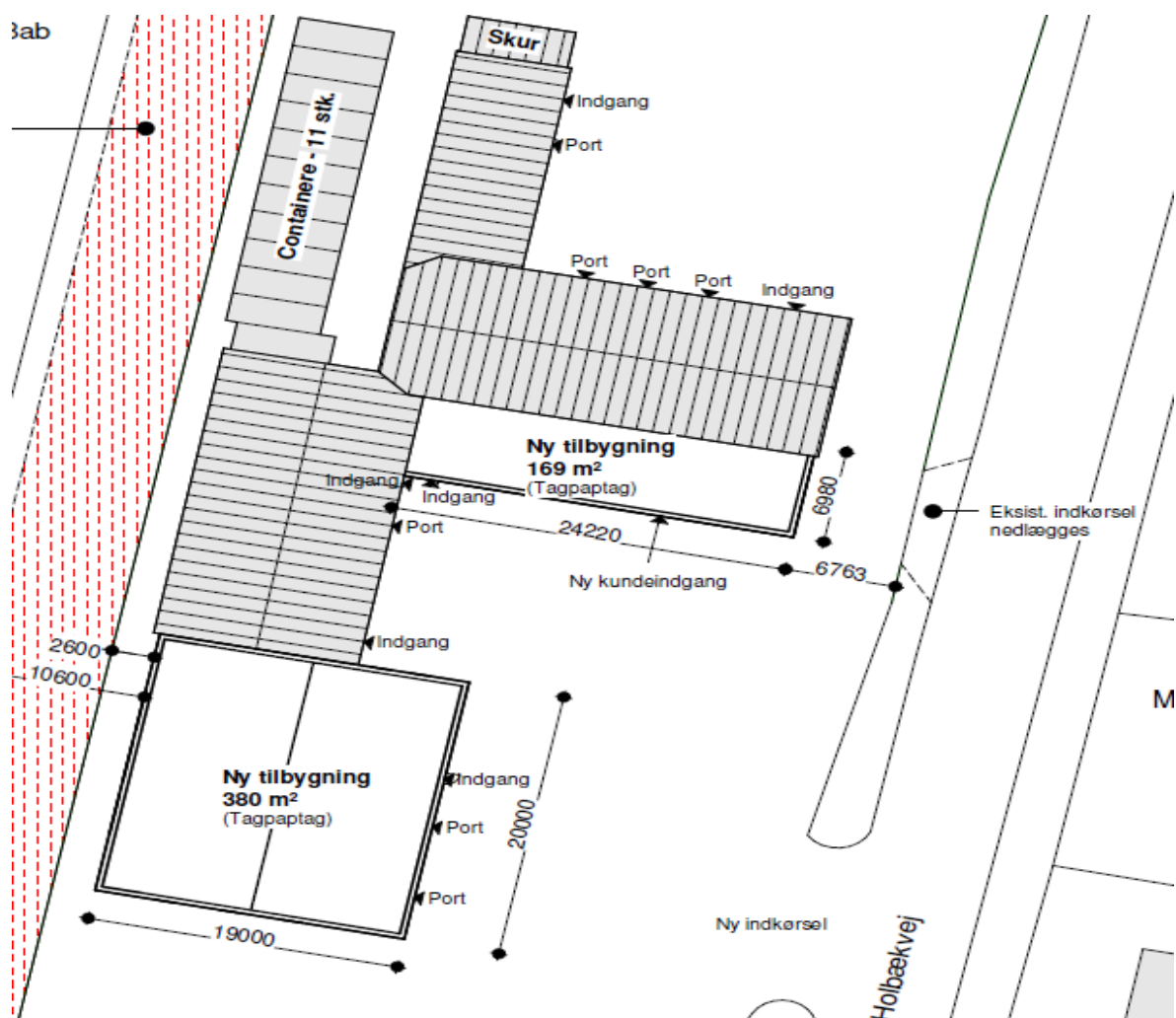
Ca. halvdelen af tilbygningen til autoværkstedet vil være placeret inden for kommuneplanens rammeområde 7B2.

Nabo-orientering

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

Vi har vurderet, at naboer er ejere af de ejendomme med en bolig, som grænser op til matr. nr. 8ab Vig by, Vig samt ejere af de matrikler, som ligger overfor den aktuelle ejendom (på modsatte side af Holbækvej).

Vi har modtaget kommentar fra 1 af de orienterede, som ikke havde noget imod hverken tilbygning til værksted eller bygningshøjden.



Situationsplan med eksisterende bygninger og de ansøgte tilbygninger (tilbygning på 380 m² er aktuel for denne tilladelse)

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 5.891 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et værksted med et areal på 657 m². Den oprindelige bygning er opført i 1952 med til- og ombygning i 1984.

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

- At projektet ikke påvirker de aktuelle udpegninger i kommuneplanen.
- At det er udvidelse af en eksisterende lovlig virksomhed.
- At ejendommen opfattes som en del af byen Vig.
- At i kommuneplanens rammeområde 7B2 er der mulighed for opførelse af bebyggelse med en maksimum højde på 8,5 m; denne tilbygning bliver 7,26 m. Det er 84 cm højere end tilladt i landzonetilladelse af 02.12.2024, som ikke blev påklaget.

- At skyggediagrammerne viser, at tilbygningens skygge først ”rammer” nærmeste boliger, som er på modsatte side af Holbækvej, 50 m fra tilbygningen, ved solnedgang i sommerhalvåret
- At udsigten fra omkringliggende ejendomme samt en mulig værdiforringelse af ejendommene ikke kan medtages i sagsbehandlingen.

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 **29. april 2025**.

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 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. Hvis vi mangler materiale/oplysninger sender vi en særskilt skrivelse.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Holbækvej 36, 4560 Vig til CVR nr. 43269771
- 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
- SD+ ApS, Sebastian Dall (projekterende) på mail til sd@sdcon.dk