

Hans Brandt
Klintvej 71
4500 Nykøbing Sj.

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 14. december 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-38285

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 14. september 2021 om lovliggørende landzonetilladelse med henblik på forlængelse af den midlertidige landzonetilladelse til pavilloner med yderligere 5 år på adressen Klintvej 71, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 18 A KLINT BY, HØJBY.

Plantegning og fotos af pavillonerne er modtaget den 15. november 2021

Den 30. november 2022 har vi modtaget redegørelse for fremtidigt byggeri på ejendommen.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til forlængelse af den midlertidige landzonetilladelse til pavilloner med yderligere 5 år.

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:

Pavillonbygningerne på ejendommen er midlertidige og skal fjernes senest den 15. januar 2028.

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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er bevaringsværdigt landskab, landskabstypen Sommerhusområde, drikkevandsinteresser og inden for kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke er beliggende mere end 6 km fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen, eller i umiddelbar nærhed af ejendommen. De nærmeste beskyttede naturtyper er en eng ca. 70 meter fra ejendommen og et overdrev ca. 135 meter fra ejendommen.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Tilladelser efter planloven § 35, stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. lovens § 35, stk. 4.

Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne jf. lovens § 35, stk. 5.

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.

Redegørelse

I 1996 blev der givet landzonetilladelse til opsætning af 475 m² pavilloner som tilbygning til en idrætshal på ejendommen, anvendt til idrætsefterskolen, på vilkår om, at de kunne stå der i 5 år.

I år 2000 blev landzonetilladelsen forlænget yderligere 5 år på vilkår om, at pavillonerne skulle være fjernet senest i 2007.

Da dette ikke ses at være sket, og da der på daværende tidspunkt ikke blev søgt en forlængelse af tilladelsen, så er pavillonerne i dag at betragte som ulovligt byggeri.

Du har derfor søgt om tilladelse til at få den midlertidige landzonetilladelse til opstilling af pavillonbygningerne på ejendommen gjort permanent eller at få forlænget den udløbne aftale med 5 år.

Vi har efterfølgende været i dialog, da vi ikke ønsker at meddele en permanent landzonetilladelse til pavillonerne og har også efterspurgt nærmere redegørelse for de fremtidige planer for byggeri på ejendommen.

Her redegør I efterfølgende for, at I nu ønsker en begrænset midlertidig tilladelse til at have pavillonerne stående i endnu 5 år. Herudover, at pavillonerne anvendes som undervisningslokaler, omklædningsrum og samlingsal. De er helt nødvendige for at I kan fungere som skole.

Da I er klar over at de tidligere landzonetilladelser er udløbet, er I blandt andet i den forbindelse i gang med at projektere et nyt byggeri, som kan erstatte de nuværende pavilloner. I har tidligere været i dialog med Odsherred Kommune om dette, et noget større projekt som desværre har vist sig at være ikke økonomisk gennemførligt. I har forelagt skitsetegning af ny- og ombygning, et reduceret projekt, som I er ved at få byggerådgiver til at rentegne og indhente tilbud på. Du oplyser, at når dette byggeri står færdigt, vil alle pavilloner også være væk - nogle af dem vil formodentlig blive fjernet løbende i byggefasen.

Tegninger er tidligere indsendt, og I har i ansøgningen oplyst, at der er ikke foretaget ændringer siden. Ejendommen anvendes som idrætsefterskole, som hidtil.

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 69.410 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres ejendommen af tre bygninger på i alt 2.543 m², som anvendes som grundskole, en idrætshal på 1590 m² samt en lagerbygning på 600 m².

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

- At der er tale om midlertidig tilladelse med vilkår om fjernelse af pavillonerne herefter
- At pavillonerne ikke påvirker landskabet væsentligt, idet de er placeret bag idrætshallen og et område med beplantning. Herudover er der randbeplantning mod det åbne land
- At pavillonerne er opført bag ejendommens hidtidige bebyggelse, hvorved pavillonerne ikke kan ses fra kysten

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **14. december 2022**.

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 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, kræves ikke byggetilladelse, idet der allerede er meddelt byggetilladelse den 20. februar 1998 med efterfølgende ibrugtagningstilladelse.

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Plan og Byg
chiyu@odsherred.dk

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