

Ejer af
Bygaden 6
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via e-Boks

Den 7. november 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-36246

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 27-06-2021 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til bibeholdelses af dagtilbud, samt 2 fritliggende udestuer på adressen: Bygaden 6, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 4a, Nakke By, Rørvig.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til:

- Bibeholdelse af dagtilbud til unge
- 17 m² fritliggende udestue, som anvendes til varmestue for de unge i dagtilbud på ejendommen
- 11 m² fritliggende udestue, som anvendes til rytterstue

Tilladelsen er meddelt på 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, 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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Såfremt dagtilbuddet ønskes ændret eller udvidet, så skal Odsherred Kommune kontaktes vedr. en eventuel ny tilladelse

Forhold til anden lovgivning

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

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 4L1 - Nakke landsby og er udpeget til blandet bolig- og erhvervsområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber.

Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 2: Det enkle landbrugslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og uforstyrrede karakter, samt oplevelsen af de vide udsigter på tværs af landskabet. Landskabstypen omfatter de østvendte halvøer Egebjerg Halvø (ikke det kystnære landskab) og Nakke samt bakkedraget Nørrevang. Disse landskaber er i forskellig grad orienteret mod Isefjord og Hesselø Bugt. Det er karakteristisk for disse landskaber, at vejstrukturer og bebyggelsesstrukturer er meget intakte i forhold til deres oprindelse, ligesom landskaberne er kendetegnet ved et næsten fravær af tekniske anlæg.

Hovedstruktur - Redegørelse og Retningslinjer 187 Kombinationen af få, store skovbevoksninger, landskabets middelstore skala og meget åbne karakter, skaber et enkelt landskabsudtryk med lange kig på tværs af landskabet og stedvist ud over vandet til modstående kyster. I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnsstrukturer, vejstrukturer samt bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om

landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabet samt landskabets enkle udtryk ikke forringes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan nr. 84 for Nakke landsby.

De mest relevante bestemmelser i lokalplanen i forhold til det ansøgte er følgende:

Pkt. 3.1: Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, jorderhvervsformål, herunder jordbrugsformål. Anvendelse til erhvervsformål må kun ske under forudsætning af, at der er helårsbeboelse på ejendommen og at erhvervet - bortset fra jordbrug - indrettes i eksisterende bebyggelse.

Pkt. 9.1: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for hver enkelt parcel.

Pkt. 10.1: Om- og tilbygninger af den eksisterende bebyggelse, samt opførelse af ny bebyggelse, skal foretages i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur. Materialer, farvevalg, facadeopdeling, vinduer, døre, kviste og tagudhæng skal harmonere med områdets ældre bebyggelse.

Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til:

- Bibeholdelse af dagtilbud til udsatte unge
- 17 m² fritliggende udestue (bygning til dagtilbud)
- 11 m² fritliggende udestue (rytterstue)

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

Dagtilbuddet:

Igennem de seneste 4 år har dele af ejendommen været anvendt som dagtilbud til unge med særlige behov. Der er tale om et dagtilbud til 5 elever, hvor eleverne kan være på gården mandag til torsdag fra 9:00-14:00.

Dagtilbuddet kombinerer praktisk beskæftigelse med personlig udvikling, hvor der arbejdes målrettet på at udvikle de unges færdigheder, ansvarlighed og selvstændighed.

Udestue til dagtilbud:

Bygningen bliver anvendt til opholdsrum for de unge i dagtilbud, hvis det er behov for at trække sig eller for at søge i ly for vejret. Bygningen er beliggende cirka 3 m nordnordøst for beboelsen.

Bygningen er 17 m² og opført med ydervægge bestående af træ og tagmateriale af tagpap.

Bygningen blev opført på ejendommen i 2021.

Udestue til rytterstue:

Bygningen bliver anvendt som rytterstue og sadelrum til de ryttere, som har deres daglige gang på gården. Bygningen er beliggende cirka 9 m nordnordvest for beboelsen.

Bygningen er 11 m² og opført ned ydervægge bestående af træ og tagmateriale af tagpap. Bygningen blev opført på ejendommen i 2020.

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 1,99 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 175 m², en bolig med et boligareal på 58 m², en garage på 16 m² og 2 landbrugsbygninger på i alt 200 m².

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

- De fritliggende udestuer er placeret i tilknytning til den eksisterende bygning
- det ansøgte er i overensstemmelse med den gældende lokalplan
- delanvendelsen af ejendommen til dagtilbud ikke ændre eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - Det enkle landbrugslandskab.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde tillæg til 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 **7. november 2024**.

Forud for afgørelsen har sagen været i naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Der kom i den forbindelse ingen bemærkninger til projektet.

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 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.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

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