

Fabian Konrad Kempinska-Larsen
Flensborggade 28, st. -th
1669 København V

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 5. juni 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-645

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 20-02-2024 vedrørende landzonetilladelse til plansager på adressen: Skovvej 20, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 11 Gelstrup By, Egebjerg.

Supplerende oplysninger til ansøgningen er efterfølgende modtaget.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af solceller på ovenstående adresse.

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, 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:

- At der plantes lavt voksende buske omkring solcellerne, så disse ikke kan ses fra vejen. Buskene kan undlades mod syd.
- At solcellerne placeres indenfor 15 m af eksisterende bebyggelse.
- At solcelleanlægget opføres i overensstemmelse med de fremsendte tegninger og specifikationer
- At solcelleanlægget nedtages senest 1 år efter ophør af el-produktion og fjernes.

Forhold til anden lovgivning

Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1. Naturbeskyttelsesloven §17, stk. 3 foreskriver følgende:

"Forbuddet i stk. 1 gælder kun mellem bebyggelsen og skoven på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m."

Odsherred Kommune har vurderet, at der er væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og placering af de ønskede solceller. Dermed vil projektet ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Hvis der under byggeriets 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

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 5: Det kystnære husmandslandskab.

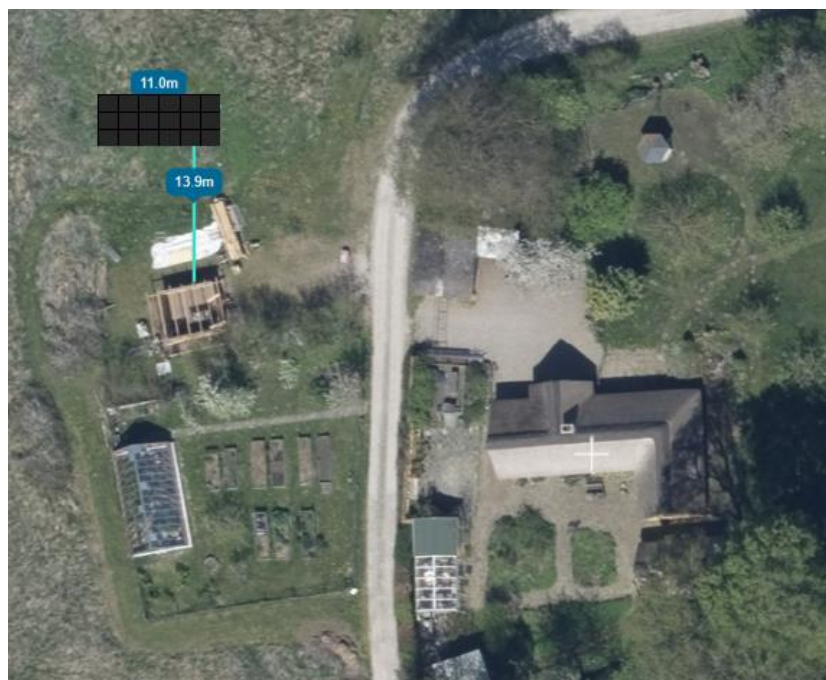
Formålet med retningslinjen er at sikre landskabets lille skala og karakteristiske strukturer, samt landskabets relation til Isefjord. Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod 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 er generelt orienteret mod kysten og flere steder præget af fine udsigter. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge. Dette 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.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af 49 m² solceller.



Du har i ansøgningen oplyst:

- Solcellerne ønskes placeret 13,9 m mod nord fra eksisterende garage
- Anlægget er maksimalt 0,7 m højt
- Anlægget er 49 m² (11 m bredt og 4,5 m langt)
- Solcellerne er anti-refleks behandlede

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 1,94 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 225 m² og sekundær bebyggelse med et samlet areal på 169 m².

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

- At solcellerne ikke ændrer eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - "Det kystnære husmandslandskab")
- At solcellerne placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse
- At solcellerne afskærmes af beplantning, og dermed ikke vil være synlige i området
- At solcellerne maksimalt vil være 0,7 m højt

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 5. juni 2024.

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 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, påbegynder kommunen byggesagsbehandlingen af projektet.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer med digital post
- 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