

Maria Ørum-Engraff
Brunbjergvej 4
4534 Hørve

Sendt til mae@boegelund.org

Den 8. FEBRUAR 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3773

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16. november 2022 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på adressen Næbbevej 9, Vejleby, 4534 Hørve matr.nr. 23 A VEJLEBY BY, HØRVE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af enfamiliehus.

Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

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 uden vilkår.

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

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.

Byggeloven

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

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Naturbeskyttelsesloven - Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig, ligger mere end 6,5 km væk fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Spidssnudet frø er fundet ca. 1 km fra ejendommen.

På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper. De nærmeste beskyttede naturtyper er en eng, som ligger ca. 700 meter væk 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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, skovrejsningsområde, naturbeskyttelsesområde (potentielle), drikkevandsinteresser samt landskabstype 8 - Det inddæmmede landskab i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Kommuneplanens retningslinjer for de udpegede områder

8.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder, område til lokalisering af store husdyrbrug er vist på kort 8A - særligt værdifulde landbrugsområder og områder til store husdyrbrug.

8.1.2 Landbrugsjord skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved nødvendige arealinddragelser skal de bedst egnede landbrugsjorder så vidt muligt bevares.

8.2.2 De udpegede positivområder ønskes tilplantet med skov.

9.4.1 De potentielle naturområder, som andel af Det Grønne Danmarkskort i kommunen, skal beskyttes mod indgreb i form af byvækst, vejanlæg samt tekniske anlæg med videre. Potentielle naturområder er vist på kort 9C - Potentielle naturområder i redegørelse.

9.10.2 Odsherred Kommune er inddelt i 11 landskabstyper: 1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. 2. Det enkle landbrugslandskab. 3. Det moseprægede landskab. 4. Det sammensatte husmandslandskab. 5. Det kystnære husmandslandskab. 6. Det småbakkede mosaiklandskab. 7. Hovedgårdslandskab. 8. Det inddæmmede landskab. 9. Odden. 10. Vejrhøjbuken. 11. Sommerhusområder og kystnatur. Landskabstyper er vist på kort 9F.

9.10.3 Ændringer og nye udviklingstiltag skal så vidt muligt respektere og understøtte landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier indenfor hver af de 11 landskabstyper. Der skal derfor være en generel opmærksomhed på landskabelig indpasning. Landskabstyperne, deres karakteristiske landskabstræk og iboende værdier er beskrevet i redegørelsen.

Redegørelse for landskabstype 8 - Det inddæmmede landskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets åbne og enkle karakter samt et tydeligt samspil til naturgrundlaget.

Landskabstypen omfatter kommunens inddæmmede områder. Det gælder Lammefjord, Sidinge Fjord og inddæmningen ved Ringholm, der alle er inddæmmede fra Isefjord, samt Klintsø, der ligger afgrænset fra kysten af sommerhuse. Landskaberne kendetegnet af store, inddæmmede flader med marker og en enkel struktur af parallelle linjer af beplantning og afvandingskanaler. På højereliggende flader ligger gårde og skalaen i marker og landskabsrum er mindre. På de store flader er der vide udsigter, mens de mere bebyggede dele har en lidt mere afgrænset karakter. Alle steder afspejler landskabet kulturhistorien om de store landvindinger, men landskabernes naturgrundlag har også et stort potentiale for at udvikle fremtidige bæredygtige, rekreative og biodiverse vådområder.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets enkle og åbne karakter opretholdes, og at de lavtliggende områder friholdes for bebyggelse. De landskabelige kvaliteter kan både knytte sig til en tydelig kulturhistorisk reference til inddæmningen, men det kan også styrke landskabskarakteren at etablere vådområder. Det er væsentligt at opretholde de visuelle forbindelser til omkringliggende områder.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor nogen lokalplan.

Naboorientering

Tilladelser efter planlovens § 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 § 35, stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne jf. 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

Du har søgt om tilladelse til opførelse af enfamiliehus.

Du har i ansøgningen oplyst, at enfamiliehuset ønskes opført i 1½ med udnyttelig tagetage. Enfamiliehusets areal er 184 m², fordelt med 95 m² i stueplan og 89 m² i tagetagen. Enfamiliehusets har træfacader og taget er et klassisk sadeltag med en taghældning på 34° belagt med tagsten. Farverne på facade - og tagsten vil følge den klassiske farveskala.

Eksisterende bolig på ejendommen nedrives.

Boligen ønskes placeret umiddelbart nordøst for den eksisterende bolig, så huset får en vis afstand til de omkringliggende marker. Af situationsplanen fremgår det, at huset placeres henholdsvis 24 meter fra det nordvestlige skel og 29 meter fra det sydvestlige skel.

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 8824 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamiliehus med et boligareal på 109 m² og en tiloversbleven landbrugsbygning på 120 m².

Ejendommen er beliggende i nærheden af kommunegrænsen til Holbæk Kommune, og enfamiliehuset placeres i en afstand af ca. 400 meter her fra. Området på modstående side af kommunegrænsen er på kortbilag/retningslinjerne i Kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune, udpeget til opstilling af store vindmøller. Odsherred kommune har den 31. januar 2023 foretaget høring af Holbæk Kommune om eventuelle planer for området, herudover er ansøgning om opførelse af enfamiliehuset forelagt. Holbæk Kommune har orienteret os om den igangværende proces for opstilling af vindmøller i deres kommune. En indsigelse mod det ansøgte, ses ikke modtaget af Holbæk Kommune.

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

- Enfamiliehuset er indpasset i landskabet og understøtter og respekterer landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier
- Enfamiliehuset erstatter eksisterende bolig, hvorved der ikke spredes ny bebyggelse i det åbne land

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 **8. februar 2023**.

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 desuden 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 et fyldestgørende materiale er modtaget.

Venlig hilsen

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:

- Ejere via 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