

Lene Jeppesen
Claus Fixen
Klintvej 73
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 9. februar 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-37802

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 30. oktober 2021 vedrørende landzonetilladelse til ændring af status fra sommerhus til helårshus på adressen Klintvej 73, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 7 EB KLINT BY, HØJBY.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændring af status fra sommerhus til helårshus.

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.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under evt. 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 evt. 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.

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 i en afstand af ca. 5 km.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Der er fundet Markfirben ca. 1,6 meter fra ejendommen.

På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper. De nærmeste beskyttede naturtyper, en eng og et overdrev er beliggende ca. 180 meter henholdsvis ca. 140 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.

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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger inden for rammeområde 5F5 - Klintsøgård Idrætsefterskole, Område til offentlige formål og uddannelsesinstitutioner, og i et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab, landskabstype 11 - Sommerhusområder og kystnatur, værdifuldt kulturmiljø - Kosmos Ferieby samt i kystnærhedszone i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Kommuneplanens retningslinjer for de udpegede områder

4.2.1 Der er udpeget 24 kulturmiljøer, kulturmiljøerne er vist på kort 4B - Kulturmiljøer.

4.2.2 Kulturmiljøerne omfatter kulturhistoriske helheder og enkeltelementer, som det er væsentligt at sikre.

4.2.3 Inden for afgrænsningen af de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer må der ikke foretages ændringer af bebyggede og ubebyggede arealer, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.

4.2.4 Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse, terrænændringer, beplantning og andre indgreb, må ikke forringe oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøværdierne. Væsentlige vejforløb, landskabstræk og beplantning skal søges bevaret.

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. Vejrhøjbu. 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.

9.10.4 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at beskytte landskabsinteressen.

9.10.5 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at opretholde landskabets karakter, som afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelsesværdier. Der bør kun ske ændringer, der kan indpasse i landskabet under disse hensyn.

9.12.1 Kystnærhedszonen er vist på kort 9J - Kystnærhedszone, og omfatter landzone og sommerhusområde indtil 3 km fra kystlinjen.

9.12.2 I kystnærhedszonen må der ikke placeres anlæg eller bebyggelse på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. Undtaget herfra er trafikhavne og andre overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Andre trafik- og forsyningsanlæg samt lystbådehavne skal vurderes i.

Kommuneplanens redegørelse for landskabstype 11 - Sommerhusområder og kystnatur

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til kystlandskabernes karakter, hvor sommerhusene er nedtonet af bevoksning og fine naturområder præget kysten. Landskabstypen omfatter de mange kyststrækninger, der er dækket af små og store sommerhusområder. Landskabstypen omfatter både sommerhusområdet og kysten foran sommerhusområdet. Det er karakteristisk, at sommerhusene ligger helt eller næsten helt skjult af bevoksning, så de er visuelt nedtonet i kystlandskabet. Særligt karakteristisk er det, at kysten generelt er præget af natur mellem sommerhusene og kystlinjen, stedvist strækker naturværdierne sig ind i sommerhusområderne. Naturværdierne varierer fra lysåbne naturtyper som hede, overdrev og strandenge til små og store kystskove. I administration af landskabstypen er det væsentligt at opretholde en skarp afgrænsning af sommerhusområderne mod kysten og sikre, at

sommerhusområderne fortsat optræder visuelt nedtonet i kystlandskabet. Det er væsentligt, at kysterne fremstår som rekreative naturområder.

Forhold til lokalplaner

Ejendommen er ikke omfattet af Lokalplan 2017-05, Odsherred, Kosmos Ferieby, Klint, men er delvis omgivet af lokalplanområdet. Lokalplanen er endelig vedtaget den 24. april 2018.

Ejendommen var tidligere omfattet af Lokalplan 121.01 Kosmos Ferieby - Klint, endeligt vedtaget den 14. december 1981. Denne lokalplan blev afløst i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 2017-05, Odsherred, Kosmos Ferieby, Klint. I den forbindelse er ejendommen udtaget af lokalplanen.

Baggrunden (og formålet) for den nye lokalplan var et ønske om at bevare og regulere den del af bebyggelsen i "Kosmos Ferieby" (Danmarks første feriekoloni grundlagt i 1935), som har en særlig arkitektonisk karakter med en forbilledlig bebyggelsesstruktur og et fint samspil med det omgivende landskab; og herudover at give mulighed for at udbygge kursus- og feriecenterets kursusaktivitet.

Partshøring

Odsherred Kommune har den 11. januar 2023 udsendt partshøring til jer, som ejer af ejendommen, i medfør af forvaltningslovens § 19, idet vi i første omgang havde til hensigt at meddele afslag til ændring i anvendelse af jeres sommerhus til helårshus jf. planlovens § 35, stk. 1.

Vi modtog en udtalelse fra jer den 19. januar 2023. Udtalelsen blev modtaget inden for den i partshøringen fastsatte tidsfrist.

Redegørelse

I har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af jeres sommerhus til helårshus.

I har i ansøgningen oplyst, at huset er opført på baggrund af byggetilladelse meddelt den 16. juni 2007. Det fremgår, at tilladelsen omfatter opførelse af et sommerhus på 115 m². Sommerhuset er færdigmeldt den 5. januar 2009.

I jeres udtalelse i forlængelse af partshøring udsendt den 11. januar 2023 oplyser I, at kommunen tidligere over for jer er fremkommet med en positiv tilkendegivelse om, at kommunen vil meddele den nødvendige landzonetilladelse til ændret anvendelse fra sommerhus til helårshus.

Kommunen har på den baggrund undersøgt sagen nærmere, og må give jer medhold. Vi anerkender at I har - og har haft, en berettigede forventning om, at en sådan landzonetilladelse kan opnås.

Herudover er det kommunens vurdering, at gældende kommuneplansramme samt udtagelse af ejendommen af den forrige lokalplan, peger i retning af en sådan hensigt eller mulighed herfor.

Dette understøttes også af jeres oplysninger i partshøringen om, at jeres ejendom er udstykket fra Idrætsefterskolen Klintsøgård Huset. Jeres ejendom ligger i forlængelse af efterskolen med 123

glade unge mennesker og den aktivitet dette medfører, hvilket ikke indbyder til fredfyldt og rolig sommerhus-rekreation. Ligesom den nærmeste nabo til huset var efterskolens forstanderbolig.

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 1705 m², heraf 189 m² vej. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus på 115 m².

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

- At ejendommen, ud fra en både planmæssig betragtning (kommuneplanens ramme og gældende lokalplan) som visuelt, knytter sig til Idrætsefterskolen Klintsøgård Husets arealer, og ikke til det lokalplanlagte sommerhusområde mod nord
- At den ændrede anvendelse ikke vil påvirke landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier eller kulturmiljø

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. I kommunens vurdering af sagen er indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager. Det er her kommunens vurdering, at der i den konkrete sag er nogle helt særlige omstændigheder til stede, og at sagen derfor ikke vil kunne danne præcedens for fremtidige lignende sager.

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 **9. februar 2023**.

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, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at der foreligger et fyldestgørende materiale.

I vil høre nærmere fra os.

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:

- 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