

Ejer af
Fjordvej 10
4534 Hørve

Sendt digitalt

Den 17. juni 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1322

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 05.08.2024 samt senest revideret projekt d. 15-04-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til virksomhed på adressen Fjordvej 10, 4534 Hørve, matr.nr. 1 g Lammefjorden, Hørve.

Tilladelse

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

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 bygningen opføres som en tilbygning med gennemgang mellem eksisterende bygning og ny bygning.
- At bygningen skal fremstå i mørke matte farver, hvis bygningen ikke udføres i samme materialer og farver som eksisterende bebyggelse. Tagbeklædning skal være mørk maks glans 20.
- At udendørs oplag skal begrænses mest muligt og ikke overskride arealstørrelse til parkering og oplag, som tidligere landzonetilladelse af 22.10.2019, gav tilladelse til.
- At hvis det udendørs oplag ønskes udvidet, skal det vurderes af Odsherred Kommune om det kræver landzonetilladelse.
- At hvis virksomheden senere ønsker udvidelse, vil dette kræve landzonetilladelse.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

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.

Lov om jordforurening

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.

Naturbeskyttelseslovens bilag IV arter og Natura 2000 områder

Ejendommen er ligge ikke i et område eller i nærheden af områder, hvor der findes bilag IV arter eller et Natura 2000 område. Det ansøgte vil derfor ikke påvirke bilag IV arter eller et Natura 2000 område.

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

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.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag

for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 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 inddæmet 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 lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af tilbygning til virksomhed, med i alt 203 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at tilbygningen er en udvidelse af eksisterende håndværksvirksomhed på ejendommen.

Af tegningsmateriale fremgår at tilbygningen opføres som en vinkel bygning til eksisterende bebyggelse, så der opstår en trelænget gård med gårdtoft. Tilbygningen udgør 203 m² i 1-plan med loft til kip. Taget beklædes med eternit og facaderne pudses.



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 6788 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et fritliggende enfamilieshus med et boligareal på 203 m². Samlet bygningsareal udgør 279 m² heraf udover boligareal, indbygget garage på 70 m² og eksisterende erhverv 93 m² på ejendommen.

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, der ved udstykning i 1981 har fået ophævet landbrugspligten.

Eksisterende erhverv blev etableret på ejendommen d. 01.04.2018, jf. lovliggørende landzonetilladelse af 22.10.2019.

Udvidelse af denne type virksomhed er normalt forekommende i landzone på baggrund af §36 stk. 1 nr. 15 og 20. Men da den konkrete virksomhed er tilladt på baggrund af en landzonetilladelse, kræver udvidelse også landzonetilladelse.

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

- At udvidelse af denne type virksomhed er normalt forekommende i landzone på baggrund af §36 stk. 1 nr. 15 og 20. Men da den konkrete virksomhed er tilladt på baggrund af en landzonetilladelse, kræver udvidelse også landzonetilladelse.
- At udendørs oplag og parkeringsareal skal begrænses og ikke blive større end tidligere tilladt.
- At tilbygningen til virksomheden ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet, samt ikke vurderes at forringe den stedlige landskabstype.
- At den samlede bebyggelse efter udvidelse ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At tilbygningen til virksomhed med den angivende placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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.

Nabo-orientering

Tilladelser efter §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. § 35, stk. 4 i Planloven.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 17. juni 2025.

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 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 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

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

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