

Steffen Lott
Granskoven 55
2600 Glostrup

Sendt digitalt

Den 26. oktober 2021

Landzonetilladelse byggesagsnr. 201-2 E/2

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 11-02-2021 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus og et skur på adressen Bødkervej 2 4560 Vig, matr.nr. 2 e Abildøre By, Egebjerg.

Supplerende oplysninger er modtaget den 1. september 2021, og et revideret projekt er modtaget henholdsvis den 26. og 30. september 2021.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af 154 m² enfamiliehus som ansøgt den 30. september 2021. Opførelse af skuret er fritaget fra krav om tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Tilladelsen er meddelt på 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 på følgende vilkår:

- Eksisterende beplantning skal så vidt muligt fastholdes eller genetableres ved nyplantning

Forhold til anden lovgivning

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.

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, 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 som bevaringsværdigt landskab, større uforstyrrede landskaber, værdifuldt landbrugsområde og kystnærhedszone i Kommuneplan 2017 - 2029 for Odsherred Kommune.

Herudover er ejendommen beliggende inden for karakterområde 6, Egebjerg Halvø i Landskabsanalysen fra år 2012.

Kommuneplanens retningslinjer for de udpegede områder

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.

8.3.1.2 Bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber skal så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt støjende aktiviteter.

8.3.1.4 For bevaringsværdige landskaber skal der ved enhver form for ændring, anlæg og byggeri, der forudsætter landzonetilladelse, sikres at anlægget eller bebyggelsen ved sin placering er indpasset i landskabet, herunder at udformning, materiale- og farvevalg respekterer landskabets særlige karakteristika, jfr. konkrete beskyttelsesinteresser samt landskabsanalysen for det pågældende område.

8.3.2.3 Ved udskiftning af eksisterende bolig, skal den nye bolig så vidt muligt placeres på samme sted som den gamle, medmindre der er planmæssige hensyn, der taler imod dette. Boliger skal fortrinsvis placeres i tilknytning til eksisterende vejadgang. Der skal skabes helhed mellem det nye hus og den eksisterende bebyggelse, og eksisterende bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt fastholdes.

9.4.3 Inden for kystnærhedszone B kan der undtagelsesvis udlægges nye byområder, hvis der kan godtgøres et særligt planlægningsmæssigt behov. Der kan som hovedregel ikke placeres større tekniske anlæg i zone B. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og i overensstemmelse med retningslinjerne i Kapitel 6.0 Ferie og Fritid. Der kan placeres anlæg eller bebyggelse, som er erhvervsmæssig nødvendige for driften af den enkelte jordbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet. Der kan desuden etableres veje, stiforbindelser og rekreative støttepunkter.

Landskabsanalysens anbefalinger for bebyggelse i karakterområde 6

De mest intakte landsbyer bør friholdes for udbygning, som vil bryde deres oprindelige struktur, hvor større gårde ligger tæt langs vejen. Eventuel ny bebyggelse bør, i størrelse og udformning, underordnes terræn og bevoksning. Dette kan gøres ved placering lavt i terræn og ved at holde bygningsmassen lav. Markante farver og skinnende materialer vil kunne ses tydeligt i det åbne landskab og bør derfor undgås. Disse hensyn er særligt vigtige i områdets sydlige og centrale del, hvor de mest markante kig over landskabet findes. Landskabskarakterområdets åbne og enkle karakter bør vedligeholdes. Dette kan understøttes ved at begrænse udbygning af eksisterende bebyggelser. Nye boliger bør kun placeres i tilknytning til Egebjerg, Bråde og Hølkerup.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger i det åbne land og er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Naboorientering

I henhold til planlovens § 35, stk. 4 kan tilladelser efter 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.

Kommunen har den 29. september 2021 foretaget naboorientering. Inden for fristen er der indkommet bemærkninger fra en enkelt nabo, som skriver at vedkommende ingen indvendinger har til projektet.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus samt et skur i tilknytning til enfamiliehuset.

Du har i ansøgningen af 30. september 2021 oplyst, at enfamiliehusets areal udgør i alt 154 m² og skuret 18 m². Enfamiliehuset opføres i 1½ plan med saddeltag og skuret i et plan med ensidig taghældning.

Enfamiliehuset placeres med facaden ud mod Bødkervej, som husene på blandt andre Bødkervej 1 og 4. Skuret placeres med gavlen ud mod Bødkervej, men trækkes lidt længere tilbage på grunden.

Enfamiliehuset og skurets facader beklædes med en lodret ubehandlet bræddebeklædning, som med tiden patineres til en grålig farve. Tagene beklædes med vegetabilsk sort tagpap. Der isættes ovenlysvinduer i begge tagflader af enfamiliehuset.

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. Opførelse af skuret er fritaget fra krav om tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 8.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgør ejendommens areal 794 m². Der har tidligere været et enfamiliehus på grunden. Dette hus blev revet ned i år 2015. Enfamiliehuset var orienteret med gavlen ud mod Bødkervej.

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

- at der tidligere har været et enfamiliehus på ejendommen
- at placeringen af enfamiliehuset af planmæssige hensyn er ændret, så facaden vender ud mod Bødkervej som de øvrige stuehuse/enfamiliehuse i området
- at bebyggelsen ved sin placering er indpasset i landskabet, herunder at udformning, materiale- og farvevalg respekterer landskabets særlige karakteristika
- at der er anvendt farver og materialer, der ikke er markante farver og skinnende af hensyn til synligheden i det åbne landskab
- at ejendommens beplantning, herunder randbeplantning fastholdes ved vilkår i tilladelsen af hensyn til landskabets karakter

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

Det ansøgte er ikke beliggende i - eller i nærheden af et Natura 2000 område eller i et område med bilag IV arter, og vurderes derfor ikke at kunne påvirke sådanne arter som måtte findes på egnede lokaliteter i kommunen.

Det ansøgte er efter kommunens skøn i overensstemmelse med den gældende kommuneplans retningslinjer, herunder landskabsanalysen fra 2012 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside **den 26. oktober 2021**.

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 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 så hurtigt som muligt udarbejdelse af en byggetilladelse, under forudsætning af at følgende materialet er fyldestgørende.

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

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
risli@odsherred.dk

Chila Yunai
Konsulent
chiyu@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer
- Køber af ejendommen
- 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