

Henning Verner
Gammeltoftsgade 20 st tv
1355 København K

Sendt digitalt

Den 17. juni 2021

Landzonetilladelse byggesagsnr. 14-5 G/7

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-05-2021 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af stuehus på adressen Engelstrup Møllevej 3, 4571 Grevinge, matr. nr. 5 g Engelstrup By, Grevinge.

Tilladelse

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

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, 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:

- At tagdækningen fremtræder mat, max. glans 20.
- At taghældningen er 40 - 50°, samt udformet som symmetrisk saddeltag uden valm
- At udformningen er et længe-hus, evt. med en vinkel
- Hvis der etableres kviste, skal de være få og små
- At træbeklædning og tagpap holdes i dæmpede, mørke farver, samt at evt. andre materialer holdes i dæmpede farver.
- Det eksisterende stuehus skal være fjernet eller ændret anvendelse inden færdigmeldingen af et nyt stuehus.

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, 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

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som et bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2017 - 2029 for Odsherred Kommune. Disse områder skal sikre landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større sammenhængende landskaber.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af et vinkel stuehus, med et boligareal på 165 m², samt et overdækket areal på 22 m². Stuehus har en længde på 16,010 m og en bredde på 9 m.

Du har i ansøgningen oplyst, at det ansøgte hus opføres i ét plan med en højde til tagryggen på 7,5 m. Huset opføres med mørk træbeklædning på facaderne, samt et saddeltag beklædt med sort tagpap med lister.

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 48,439 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 88 m² og 2 landbrugsbygninger på i alt 365 m². Der er søgt om nedrivningstilladelse til det eksisterende stuehus d. 23.05.2021.

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

- at stuehuset opføres i tilknytning til eksisterende hal
- at længe-huset er med 40 graders taghældning og symmetrisk saddeltag uden valm
- at huset opføres i dæmpede farver
- at huset ikke vil gribe forstyrrende ind i oplevelsen af landskabet og områdets landbrugsmæssige drift ikke forstyrres af det nye hus.
- at énfamiliehuset erstatter eksisterende énfamiliehus opført i 1909, iflg. BBR.

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 **17.06.2021**.

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 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 følgende materiale er modtaget:**

- Der mangler udfyldelse af afsnittet ”BBR” i jeres digital ansøgning om byggetilladelse. Afsnittet ”BBR” skal være udfyldt med arealer, opvarmingskilde og materiale er indskrevet. Som borger logger du på med dit NemID på www.bygogmiljoe.dk. Hvis du er en virksomhed, skal du logge på gennem www.virk.dk med din digitale signatur. (BR18 § 9, stk. 1)
- Vi skal have oplysninger om hvordan bygningen opvarmes, herunder supplerende opvarmning fx brændeovn, solfanger, varmepumpe etc., dette kan indføres i afsnittet ”BBR”, som nævnt ovenfor. (BR18 § 10, stk. 1, nr. 4)
- Tilbud på byggeskadeforsikring. (Byggelovens § 25A)

Venlig hilsen

Britt Fabricius
Byggesagsbehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejerne af ejendommen 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