

Dan Græsbøll Ottesen
Valby Langgade 9 st
2500 Valby

Sendt digitalt

Den 1. marts 2019

Landzonetilladelse byggesagsnr. 260-16 R/2

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 27-06-2018 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sommerhus efter nedrivning af ekst. sommerhus på adressen Søndervangsvej 19, 4583 Sjællands Odde, matr. nr. 16 r Overby By, Odden. Revideret projekt er modtaget den 10. januar 2019.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af sommerhus samt nedrivning af ekst. sommerhus.

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 (tidligere Natur- og Miljøklagenævnet) 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 sommerhuset opføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale, som er identisk med Kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.
- At huset udvendige flader fremtræder matte (max. glans 20) og mørke.

Forhold til anden lovgivning

Kystdirektoratet har den 17. november 2018 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje til nedrivning og genopførelse af sommerhus.

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 for Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 3. juli 2015.

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 bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger kystnært i et område, som grænser op til et udpeget bevaringsværdigt landskab og værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2017 - 2029 for Odsherred Kommune.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til nedrivning og genopførelse af sommerhus på 71 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at det eksisterende sommerhus er utidssvarende; uden toilet, bad og ingen el i huset. Du har endvidere oplyst, at der er ganske lidt isolering og udelukkende enkeltlagsvinduer. Desuden er huset sunket en del siden opførelsen i 1961. Du har derfor vurderet det urentabelt at renovere sommerhuset.

Det nye sommerhus ønskes opført i samme stil som det eksisterende sommerhus med sort træbeklædning og sort pap på trekantlister på taget. Vinduer, døre og vindskeder bliver midnatsblå.

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 8790 m². Bygningerne er et sommerhus på 57 m², et gæstehus på 10 m², 1 udhus på 6 m² og 1 udhus på 1 m² indeholdende das.

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

- At sommerhuset er tilladt i forhold til strandbeskyttelseslinjen og det er vurderet ikke at ville skade det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000-område, som ejendommen er beliggende i/op til.
- At sommerhuset er indpasset i landskabet, som det eksisterende sommerhus har været.

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 1. marts 2019.

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 (Natur- og Miljøklagenævnet). 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@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