

Brian Pallesen
Krudtløbsvej 81C
1439 København K

Sendt digitalt

Den 4. januar 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. byg-2021-456507

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 31. maj 2021 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sommerhus på adressen Klitvej 8 4534 Hørve, matr.nr. 35 F Bjergene, Fårevejle.

Der er indsendt revideret tegningsmateriale/redegørelse henholdsvis den 20. august 2021, den 25. november 2021 samt den 29. november 2021.

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af sommerhus jf. ansøgning indsendt den 29. november 2021.

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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

Naboorientering og partshøring

Tilladelser efter planlovens § 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. lovens § 35, stk. 4

Kommunen har den 29. november 2021 foretaget naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 4 samt partshøring jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1, idet den ansøgte højde på 5,5 m ikke er i overensstemmelse med BR18 § 178, stk. 1 nr. 2.

Vi har vurderet, at det er ejerne af de bebyggede naboejendomme, som er parter i sagen.

Inden for fristen på to uger er der indkommet bemærkninger til sagen fra den ene nabo, med en positiv tilkendegivelse af sommerhuset som ansøgt.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

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.

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.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Hele grunden er omfattet af natura 2000 område 154. Grunden kan desuden potentielt være levested for markfirben, som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Men grunden vurderes ikke at have en ideel struktur og der er i nærområdet der store arealer med væsentligt bedre levesteder for markfirben. Det vurderes, at matriklen er egnet for andre bilag IV-arter.

Huset ligger i anden række. Der er ikke kortlagt habitatnaturtyper på grunden, men umiddelbart nord for denne findes et større areal kortlagt som en mosaik af klithede, enebærklit og grå/grøn klit. Afstanden fra matriklen og byggefeltet til habitatnaturen er dog cirka 12-15 m. På den baggrund anses det for udelukket, at der kan ske skader på habitatnaturen som følge af projektet. Da hele projektet foregår i et nature 2000 område, vurderes det dog, at der skal udvises ekstra forsigtighed.

Vi anbefaler derfor, at al materialeoplagering sker på den sydlige side af projektområdet (byggefeltet) og at arbejds kørsel nord for dette begrænses i videst muligt omfang.

Det vurderes også, at det kan udelukkes, at det ansøgte byggeri kan give anledning til væsentlig påvirkning af arter udpegningsgrundlagene for habitat- og fuglebeskyttelsesområderne.

Endnu tættere på byggefeltet end habitatnaturen (men stadig uden for matrikelgrænsen) findes områder, der er vejledende registreret som beskyttet overdrev (NBL §3). Disse er fuldt beskyttet, da der er tale om et sommerhus i landzone (i sommerhuszone ville det kun være beskyttet mod landbrugsdrift). Det vurderes dog, at det hensyn, der er nævnt under habitatnaturen ovenfor (altså at oplag af materialer skal ske syd for byggefeltet), vil sikre, at heller ikke §3-naturen bliver negativt påvirket af projektet.

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.

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

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som større sammenhængende landskaber og inden for kystnærhedszonen i Kommuneplan 2021- 2033 for Odsherred Kommune.

I landskabsanalyse 2012 er ejendommen beliggende inden for karakterområde 12, Dragsholm.

Bebyggelse Planlægning Hovedgårdslandskabet indeholder ikke bebyggelse fra nyere tid. Der bør ikke etableres ny bebyggelse i området, medmindre det sker i tilknytning til eksisterende, og så det underordner sig den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen bør opføres i stil og farver i tråd med eksisterende bebyggelse. Delområdet med Sanddobberne er påvirket af nyere bebyggelse. Evt. etablering af ny bebyggelsen i delområdet bør dog ikke ske, medmindre det kan udformes, så det ikke ændrer områdets overordnede naturnære og uforstyrrede præg.

Retningslinjer for større sammenhængende landskaber

9.10.13 Det bør så vidt muligt sikres, at der ikke sker ændringer i de større sammenhængende landskaber, der forringer landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet.

9.10.14 Inden for de større sammenhængende landskaber skal hensynet til at opretholde og om muligt styrke landskabets visuelle relation til kysterne prioriteres.

9.10.18 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for stort eller på anden måde markante byggeri, der ikke er driftsmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

Retningslinjer for kystnærhedszonen

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.

9.12.3 Ved opførelse af erstatningsbyggeri/nybyggeri i kystzonen bør byggeriets placering vurderes i forhold til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet.

Anbefalinger for byggeri inden for karakterområde 12, Dragsholm i landskabsanalyse 2012

Hovedgårdslandskabet indeholder ikke bebyggelse fra nyere tid. Der bør ikke etableres ny bebyggelse i området, medmindre det sker i tilknytning til eksisterende, og så det underordner sig den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen bør opføres i stil og farver i tråd med eksisterende bebyggelse. Delområdet med Sanddobberne er påvirket af nyere bebyggelse. Evt. etablering af ny bebyggelsen i delområdet bør dog ikke ske, medmindre det kan udformes, så det ikke ændrer områdets overordnede naturnære og uforstyrrede præg.

Forhold til lokalplaner

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af et sommerhus.

Du har i ansøgningen oplyst, at der er tale om et sommerhus på 92 m² udført som et længehus i 1½ plan med sadeltag i strå og en facadebeklædning i rå patineret træ. Facaderne isættes store vinduer og glasdøre. Det eksisterende hus påtænkes nedrevet ved tilladelse til det ansøgte.

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 udgør 2937 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 31 m² samt en garage på 16 m².

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

- At sommerhuset erstatter et eksisterende sommerhus på grunden,
- at sommerhuset ikke forringer landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet,
- at landskabets visuelle relation til kysten opretholdes ved opførelse af sommerhuset,
- at sommerhuset ikke vil virke stort eller markant blandt de eksisterende sommerhuse i området eller i forhold til det omkringliggende landskab,

- at sommerhuset med sin udformning, farve- og materialevalg vil falde godt ind i området og det omkringliggende landskab, uden at ændre områdets overordnede naturnære og uforstyrrede præg
- at ejendommen ligger uden for områder udpeget med risiko for oversvømmelse eller erosion fra havet.

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 kommuneplanens retningslinjer og Landskabsanalyse 2012 samt med planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **4. december 2022**.

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.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Teknik og Miljø
risli@odsherred.dk

Chila Yunai
Konsulent
Center for Teknik og Miljø
chiyu@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af Klitvej 6B, 4534 Hørve
- Ejer af Vindekilde Strandvej 17, 4534 Hørve
- 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