

Ansøger og ejer af Høve Stræde 2B

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 4. april 2024

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2023-2074

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16-04-2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af nyt sommerhus på adressen Høve Stræde 2B, 4550 Asnæs, matr. nr. 22 F HØVE BY, ASNÆS.

Revideret projekt er modtaget på mail den 13.03.2024.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bygge et sommerhus på 109 m².

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 sommerhuset opføres som projekt modtaget på mail af 13.03.2024.
- At udvendige facader og tagbeklædning holdes i natur og/eller mørke jordfarver.

Forhold til anden lovgivning

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.

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Kultur, 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 bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 10L1, Høve landsby, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv. Der er mulighed for, at eksisterende sommerhuse kan ændres til helårshuse.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber.

Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 10 - Vejrhøjbu. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne. Vejrhøjbuen, som står i et bueformet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både det varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbuen fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

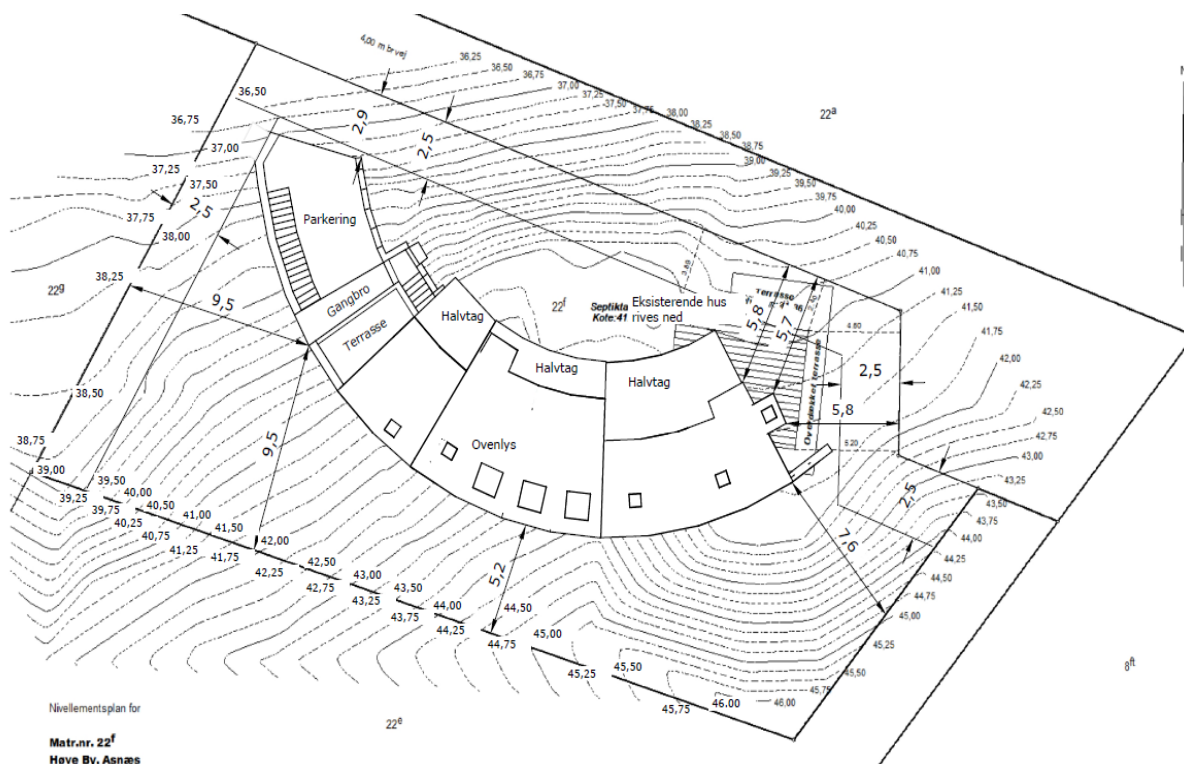
Ejendommen er ikke omfattet af udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber i kommuneplanen.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus på ejendommen; det eksisterende sommerhus nedrives. Det nye sommerhus får et areal på 109 m².



Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- at sommerhuset udføres i to niveauplaner med færdigt gulv i henholdsvis kote 41.30 og gæsteområdet i kote 40.80.
- at taget har tre niveauplaner. Den højeste del af bygning omfatter køkkenalrum. Taget over soveværelse, garderobe og bad er 45 cm længere nede, parallelforskuet. Det lille gæsteområde er taget i forhold til taget over køkken alrum 80 cm længere nede parallelforskuet. De forskudte højder på taget er samtidig med til at forstærke integreringen i det eksisterende terræn.
- At det nye sommerhus bygges ind i skrænten for at minimere bygningshøjden set fra naboens side. Det er derfor tanken, at der graves ud for støbning af vandtæt ydervæg, som i princippet er en kælderydervæg, fordi store dele af ydervæggen vil være placeret under terræn. Ydervæggen mod syd i skrænten udføres som et cirkelslag. Der vil også være behov for støttemur på begge sider af huset, for at holde på jorden. Mod vest opføres støttemur for at give plads til parkering.
- At sommerhuset udføres med nedgravet bagmur mod nabo mod syd, som kombination af vandtæt betonvæg.
- At taget udføres med tagpap og på sigt som grønt tag med Sedum eller anden stenurt.

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 1.200 m² heraf vejareal 393 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus på 40 m². Dette sommerhus er ansøgt nedrevet.

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

- At sommerhuset bygges ind i terrænet, så den sydvendte facade derved bliver lav
- At projektet ikke ændrer eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - Vejrhøjbu)
- At sommerhusets højde overholder bygningsreglementets højdegrænser (byggeretten) for sommerhuse, enten målt fra naturligt terræn eller fra niveauplaner, som fastlægges i byggetilladelsen.

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har vurderet, at det var relevant at orientere ejere af ejendomme med en bolig, som grænser op til den aktuelle ejendom. Vi har ikke modtaget kommentarer til ansøgningen. De aktuelle naboer orienteres om denne tilladelse.

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 **4. april 2024**.

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.

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
- Ejere, Høve Stræde 2A, 4550 Asnæs
- Ejere, Høve Stræde 2D, 4550 Asnæs