

Kaj Lykke Pedersen
Guredevej 36
Gurede
4300 Holbæk

Dato: 26. juli 2019
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 19/22743
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Du har den 5. maj 2019 søgt om tilladelse til at lovliggøre 2 udhuse, som du har opført på din ejendom:

Matr.nr.: 12b, Gurede By, Hagedsted
Beliggenhed: Guredevej 36, Gurede, 4300 Holbæk

Kommunens landzonetilladelse er nødvendig, da ejendommen ligger i landzone, og da udhusenes areal overstiger 50 m².

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Plan og Åben Land, giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til 2 sammenbyggede udhuse med et samlet areal på 75 m², som angivet i ansøgningen.

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet.

Hvis der klages til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Redegørelse

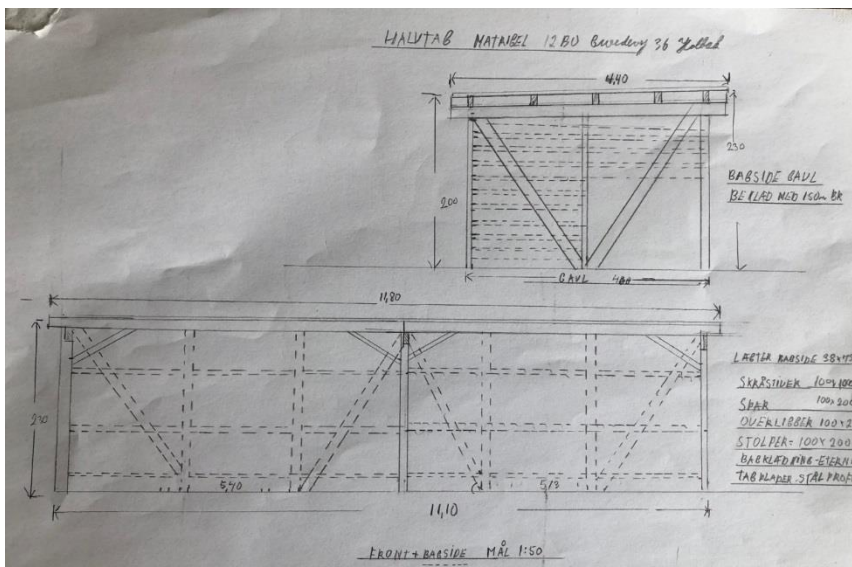
Du har søgt om tilladelse til at lovliggøre to udhuse som anvendes til brænde. Udhusene er ifølge dine oplysninger opført i starten af 1990'erne. Da bygningerne er opført op ad hinanden, vurderes de som én bygning.

Det ene udhus har en størrelse på 51,9 m² og en samlet maksimal højde på 2,3 m. Bygningen er opført omkring et træskellet og bagside og sider er beklædt med brædder. Taget er belagt med stålplader.

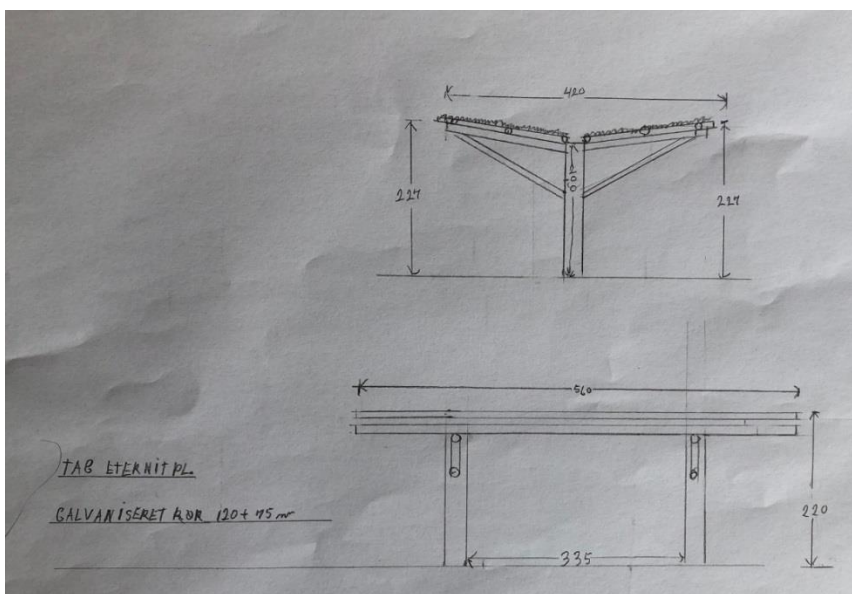
Det andet udhus har en størrelse på 23,5 m² og en maksimal højde på 2,3 m. Bygningen er et halvtag hvor konstruktionen er af galvaniseret rør og taget er belagt med eternitplader.



Foto af de to udhuse, hvor det største udhus ses i forgrunden.



Tegninger af skur 1



Tegninger af skur 2

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 4.000 m². Ejendommen er i henhold til BBR bebygget med;

- Fritliggende enfamiliehus på 262 m² opført i 1900
- Erhvervsbygning på 158 m² opført i 1952
- Udhus/hestestald på 26 m² opført i 1952

Ejendommen med bygninger ses på nedenstående luftfoto, hvor udhusene er markeret med en rød signatur:



Planforhold

Ejendommen ligger i landzone, hvor der som udgangspunkt ikke kan opføres nye bygninger. Ved eksisterende bebyggelse kan der i begrænset omfang ske nybyggeri og om- og tilbygninger.

Ejendommen ligger herudover indenfor et område, der i Holbæk Kommuneplan 2017 er udpeget som: kystnærhedszone, afgrænset landsby 6.L02 og landskabsplanens område 6, Favrbjerg.

Her ud over støder ejendomme op til et område, der er udpeget som: stilleområde, særligt værdifuldt landbrugsområde, større uforstyrrede landskaber og bevaringsværdigt landskab.

De udpegninger der er relevant i forhold til det ansøgte projekt, er beskrevet og vurderet nedenfor. Beskrivelser af udpegningerne kan endvidere ses i kommuneplanen

<http://kommuneplan2017.holbaek.dk/>.

Naboorientering

I denne sag har Plan og Åben Land skønnet, at lovliggørelse af de to udhuse er af underordnet betydning for naboerne, idet udhusene har ligget på ejendommen i en længere årrække og idet ingen naboer har direkte indsyn til udhusene. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Det er Plan og Åben Lands vurdering, at udhusene ikke er skæmmende for det omkringliggende landskab og den omkringliggende bebyggelse, og at de ikke er i strid med kommuneplanens udpegninger.

Der er lagt vægt på at udhusbyggeri som udgangspunkt bør tillades på en ejendom i det åbne land, og at der er tale om udhuse i en rimelig størrelse. Samtidig er der lagt vægt på, at udhusene har ligger på ejendommen i en længere årrække.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage efter planloven. Herunder de landskabelige hensyn, de planlægningsmæssige hensyn samt hensynet til naboerne.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Lovgrundlag

Planloven, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, hvorefter der kun med kommunens tilladelse i landzone må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på kommunens planportal

<http://planer.holbaek.dk/dk/planportal/planportal.htm> fredag den 26. juli 2019 og 4 uger frem.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Landzonetilladelsen falder bort, hvis ikke den udnyttes inden 5 år efter, den er givet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos relevante myndigheder.

Sagen videregives til byggesagsbehandling, såfremt der efter klagefristens udløb ikke er indkommet klage over afgørelsen.

Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen og dispensationen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Klosterstræde 18, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. Museet er orienteret om tilladelsen ved kopi af dette brev.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal du straks underrette Holbæk Kommune, Miljømyndigheden.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet over nærværende landzoneafgørelse har som udgangspunkt opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Holbæk Kommune. Hvis Holbæk Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede og få oplyst, om der er kommet en klage.

Med venlig hilsen

Dorte Harbo

Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Museum Vestsjælland, Klosterstræde 18, 4300 Holbæk, plan@vestmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, dnhol-baek-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, fr@friluftsradet.dk, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, nbu_sj@botaniskforening.dk