

Returadresse:
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

Morten Jensen
Ærtevangen 2
Kærby
4400 Kalundborg

DATO
8. februar 2018

SAGSNR.
326-2017-41952

Landzonetilladelse

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre en 170 m² stor garage/udhusbebyggelse på ejendommen matr. nr. 23c, Kærby By, Rørby, beliggende Ærtevangen 2, 4400 Kalundborg.

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor opførelse af garage, carport og lignende over 50 m², forudsætter en landzonetilladelse jf. § 35 i planloven.

Tilladelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1, i planloven, landzonetilladelse til at opføre det ansøgte, på ovennævnte ejendom.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er nævnt 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, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder. Afgørelsen sendes herfra videre til byggesagsbehandling.

Landzonetilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet indenfor 5 år fra datoen på dette brev. Bemærk dog at vedlagte dispensation fra lokalplan kun er gældende i 3 år.

Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger beskrivelser.
- at det ansøgte opføres med stort set samme placering som tidligere udhusbebyggelse.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

- at en eventuel erhvervsfunktion på ejendommen ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj, trafik o. lign.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, idet det skønnes, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte ligger ca. 100 m fra nabo mod vest og ca. 130 m fra nabo mod syd. I forhold til genbo vurderes det ikke at blive en væsentlig ændring i udsigt, da det ansøgte placeres på en del af grunden, hvor der i forvejen har været anden væsentlig bebyggelse.

Placering af det ansøgte i forhold til naboer ses markeret med rødt herunder



Forhold til andre myndigheder

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres eller forårsages en forurening af jorden, skal kommunen underrettes, jf. § 21 i miljøbeskyttelsesloven.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

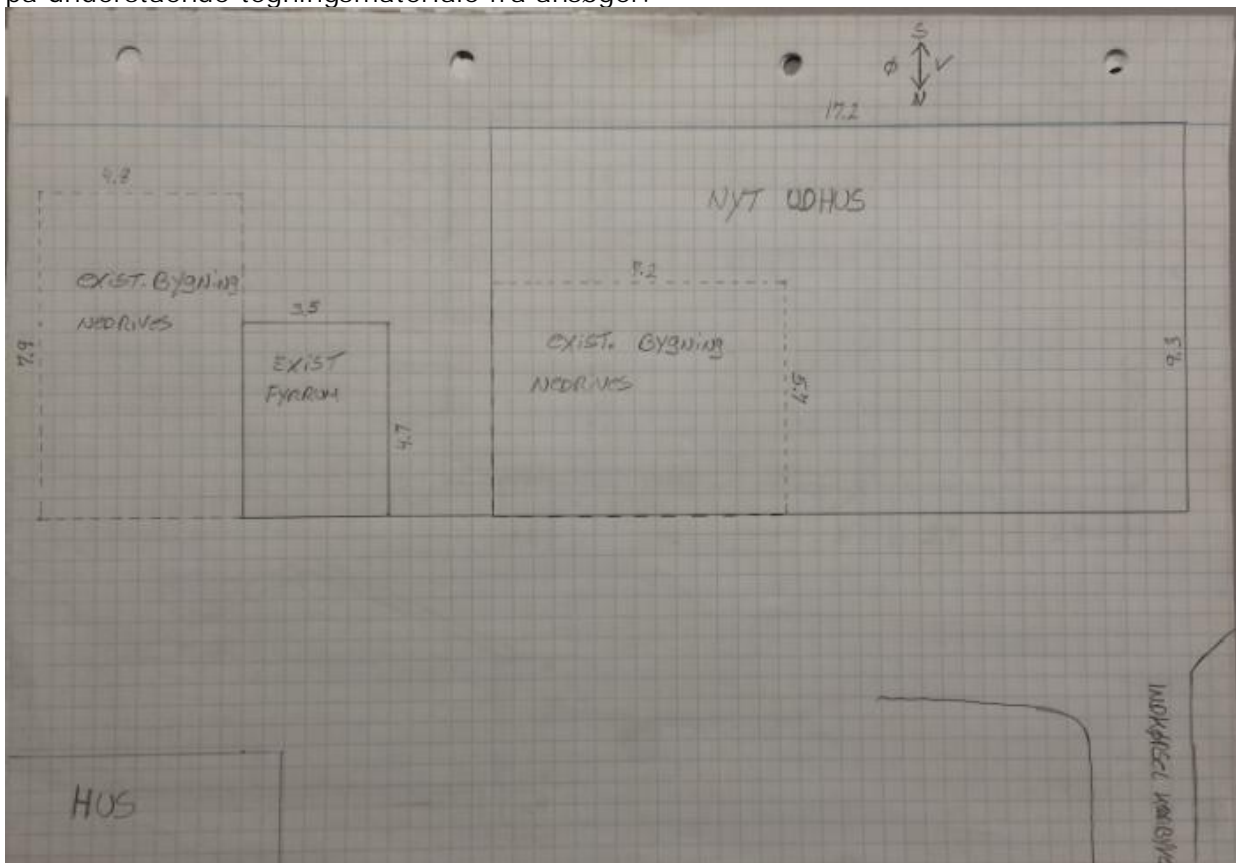
Hvis der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejder, skal arbejdet standses og du skal rette henvendelse til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller per e-mail plan@vestmuseum.dk. Kommunen har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På www.vestmuseum.dk kan der desuden findes vejledning om arkæologi for bygherre, hvis der skulle komme arkæologiske interesser i spil.

Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en 170 m² stor garage/udhusbebyggelse på ejendommen matr. nr. 23c, Kærby By, Rørby, beliggende Ærtevangen 2, 4400 Kalundborg. Bygningen skal anvendes til ejendommens maskiner og materialer.

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor opførelse af garage, carport og lignende over 50 m², forudsætter en landzonetilladelse jf. § 35 i planloven.

Der er tidligere nedrevet udhusbyggeri på i alt ca. 70 m², og ved opførelse af det ansøgte, nedrives yderligere to mindre bygninger på henholdsvis ca. 37 m² og ca. 41 m², som vist på understående tegningsmateriale fra ansøger.



Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

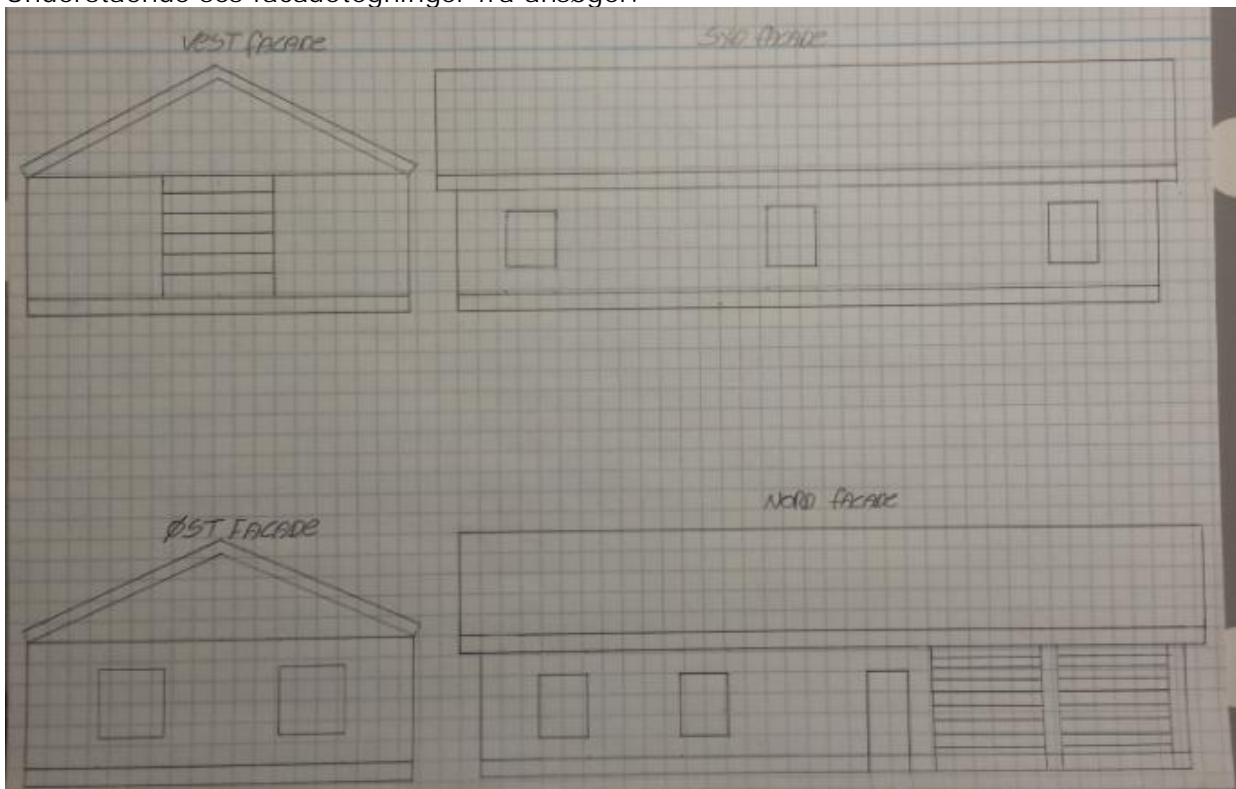
miriam.thastum@kalundborg.dk

Den ansøgte udhusbygning placeres på samme sted, som en del af den eksisterende udhusbebyggelse og ca. 10 m fra ejendommens bolig. Dette er med til at sikre, at ejendommens samlede bygningsmasse fortsat opfattes som naturligt sammenhængende.

Der er tidligere meddelt landzonetilladelse til en lignende bygning på ejendommen, men da den er mere end 3 år gammel, er den ikke længere gyldig, og der er derfor brug for en fornyet landzonetilladelse.

Endvidere ønskes der andre facade- og tagmaterialer på bebyggelsen end i den tidligere landzonetilladelse. I den nuværende ansøgning, ønskes udhusbygningen opført med facader i lysegrå ståltrapez plader og med tagbeklædning i antracitgrå stålplader med tagstensprofil i stedet for mursten og tagsten.

Understående ses facadetegninger fra ansøger.



./. Som bilag vedlægges klagevejledning og dispensation fra Lokalplan 536 for landsbyfortætning i Kærby.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan nr. 536 for landsbyfortætning i Kærby.

I den tidligere landzonetilladelse blev der meddelt tilladelse til en mindre håndværksvirksomhed i henhold til lokalplanens bestemmelser. Dette erhverv kan fortsat drives lovligt fra ejendommen og den ansøgte udhusbebyggelse kan tages i brug til erhvervet i det omfang ansøger ønsker det, blot det fortsat sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for erhverv § 3.2, hvor der bl.a. står:

Erhvervsaktiviteter skal være inden for virksomhedsklasse 1-2 i henhold til Miljøstyrelsens virksomheds- klassificering. Det forudsættes:

- *at virksomheden drives som enkeltmandsfirma, af en person, som bebor den pågældende ejendom.*
- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres*
- *at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende*
- *at virksomheden kun i mindre omfang medfører behov for kørsel og parkering.*

Der er ansøgt om 170 m² garage/udhusbebyggelse. Ifølge lokalplanens § 6.10 gælder der følgende for udhusbebyggelse:

Hver enkelt parcels garage/carport og udhus må maks. udgøre i alt 50 m² bebygget areal.

Der er allerede sket nedrivning af udhusbebyggelse på ca. 70 m² og yderligere nedrives udhusbebyggelse på ca. 37 m² og ca. 41 m² på ejendommen.

Det vurderes, at ved opførelse af 170 m² udhusbyggeri, indeholdes de 50 m² udhusbyggeri, som lokalplanen åbner mulighed for, i det ansøgte. De øvrige 120 m² udhusbyggeri betragtes som genopførelse af lovligt opført bebyggelse. Derved vurderes det samlet, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens størrelse.

Den ansøgte tag- og facadebeklædning i stålplader vurderes ikke at være i overensstemmelse med lokalplanens §§ 7.4 og 7.9, hvor der står:

7.4 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres med samme ydervægsmateriale som hovedhuset, eller som sortmalet bræddebeklædning.

7.9 Tage på garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres med samme tagmateriale som hovedhuset eller med sort tagpap.

Kalundborg kommune har meddelt dispensation fra lokalplanen til det ansøgte. Dispensationen vedlægges som bilag.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

Ifølge lokalplanens § 6.11 skal der tages følgende hensyn til den arkitektoniske sammenhæng på ejendommen:

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal fremstå i god arkitektonisk sammenhæng med samme parcels hovedhus.

Boligen på ejendommen er opført som stuehus til en landbrugsejendom og det ansøgte udhusbyggeri opføres som et typisk hal- eller udhusbyggeri på landbrugsejendomme. Det ansøgte opføres i stedet for en forskelligartet og nedslidt udhusbebyggelse på ejendommen. Størrelse og placering af det ansøgte vurderes at give en god sammenhæng med den eksisterende beboelse.

Samlet set vurderes det ansøgte ikke at være i strid med lokalplanens § 6.11.

I henhold til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028, er ejendommen beliggende indenfor rammeområde K12.BL04, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammeområdet gælder bl.a. for bebyggelsesforhold at: *Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø.*

Udhusbebyggelsen genopføres med samme placering som en del af den nuværende udhusbebyggelse. Det ansøgte ligger tilbagetrukket på ejendommen i forhold til en anden del af den eksisterende udhusbebyggelse, som nu nedrives. Med den tilbagetrukne placering på grunden samt dæmpede farver vurderes det ansøgte ikke at være i strid med kommuneplanrammen.

I henhold til administrationsgrundlaget for landzonebestemmelser i Kalundborg Kommune vedr. genopførelse af ny bebyggelse, meddeles der normalt landzonetilladelse til: *At opføre udhuse, stalde, garager og carporte på op til 150 m² i tilknytning til enfamiliehuse. (Eksisterende bygninger indgår ikke i dette maksimale arealkrav, medmindre de er egnet til formålet). Der stilles vilkår til bygningernes placering, udformning, farver og materialevalg.*

Genopførelse af udhusbebyggelse vurderes ikke at stride imod gældende landzone praksis jf. administrationsgrundlaget i Kalundborg Kommune, da bebyggelsen opføres med samme placering og anvendelse som en del af den eksisterende bebyggelse.

Kommunen har i sin behandling af den konkrete sag lagt vægt på:

- at den ansøgte hal samler ejendommens udhusbebyggelse ligger i god sammenhæng med ejendommens bolig.
- at garagen/udhusbebyggelsen genopføres med stort set samme placering som tidligere bebyggelse.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

- at erhvervsfunktionen ikke strider imod bestemmelserne i lokalplanen for området og ikke vurderes at være til gene for omkringboende.
- at det ansøgte ikke vurderes at være i strid med rammebestemmelserne i Kalundborg Kommuneplan 2017-2028.
- at der, ved denne tilladelse, ikke tilsidesættes hensyn, som planloven skal varetage

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 9, skal landzonetilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering den 9. februar 2018 på Kalundborg Kommunes hjemmeside

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Bilag:

- Klagevejledning
- Dispensation fra Lokalplan 536 for landsbyfortætning i Kærby

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Bygge Information A/S, mette.fogh@byggeinformation.dk
- Danmarks Jægerforbund, stinahk@gmail.com
- Danmarks Jægerforbund, christensenholger1@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforening, dnkalundborg-sager@dn.dk
- Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk
- DN Kalundborg, ledefoged@ledefoged.nu
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, kalundborg@dof.dk
- Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk
- Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

Klagevejledning efter planloven

Der kan klages til Planklagenævnet over landzonetilladelsen og de vilkår, der er knyttet dertil.

Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, ansøgeren selv, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, samt lokale foreninger og enhver med væsentlig interesse i sagens afgørelse. 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, samt landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Klager skal indgives ved anvendelse af den digitale selvbetjening Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer at klage til Planklagenævnet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk. Her findes også information om, hvordan du kan anmode om at blive undtaget fra brug af Klageportalen, og hvordan processen så forløber.

Nærværende afgørelse er offentligt meddelt d. 9. februar 2018 og klagefristen udløber 4 uger herefter.

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk



Returadresse:
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

Morten Jensen
Ærtevangen 2
Kærby
4400 Kalundborg

DATO
9. februar 2018

SAGSNR.
326-2017-41952

Dispensation fra lokalplan

Afgørelse om dispensation fra §§ 7.4 og 7.9 i lokalplan nr. 536 for landsbyfortætning i Kærby

Indholdet af bestemmelserne er beskrevet nedenfor. Lokalplanen i sin helhed kan ses på Kalundborg Kommunes hjemmeside, www.kalundborg.dk.

Ansøgning

På ejendommen matr. nr. 23c, Kærby By, Rørby, beliggende Ærtevangen 2, 4400 Kalundborg, er der ansøgt om tilladelse til at opføre/genopføre en 170 m² stor garage/udhusbebyggelse. Bygningen opføres med facader i lysegrå ståltrapez plader og med tagbeklædning i antracitgrå stålplader med tagstensprofil.

Redegørelse

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 536 for landsbyfortætning i Kærby.

Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra §§ 7.4 og 7.9, som omhandler facade- og tagbeklædning på garager og udhusbygninger.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke strider imod principperne i lokalplanen, jf. planlovens § 19, som bemyndiger Kommunalbestyrelsen til at dispensere fra bestemmelser i lokalplaner.

Herunder gennemgås de enkelte bestemmelser, der søges dispensation fra, samt kommunens begrundelse for at meddele den.

7.4 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres med samme ydervægsmateriale som hovedhuset, eller som sortmalet bræddebeklædning.

7.9 Tage på garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres med samme tagmateriale som hovedhuset eller med sort tagpap.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

Den ansøgte bebyggelse holdes i mørke og dæmpede farver, som ikke vurderes at medføre en væsentligt anderledes visuel påvirkning af området, end sortmalet bræddebeklædning og tagpap.

I området ses heller ikke anden større bebyggelse med bræddebeklædning, som kunne betyde, at bræddebeklædning ville give en bedre bygningsmæssig sammenhæng i området.

Der er gået godt 7 år fra lokalplanens vedtagelse, og der er endnu ikke solgt nogen grunde eller opført bebyggelse på de øvrige grunde indenfor lokalplanens område. Ejer har derfor ønsket at få lokalplanen ophævet. Det ligger dog udenfor denne dispensation at forholde sig til en eventuel ophævelse af lokalplanen.

Forudgående orientering

Kommunen har ikke foretaget en forudgående orientering om det ansøgte i henhold til planlovens § 20, stk. 1, da det vurderes af underordnet betydning for omkringliggende ejendomme.

Dispensationen fra lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at påvirke omkringliggende ejendommers opfattelse af området væsentligt.

Plan, Byg og Miljø meddeler hermed i henhold til planlovens § 19, stk. 1, dispensation fra Lokalplan nr. 536, §§ 7.4 og 7.9.

På baggrund af denne dispensation kan der foretages landzonesagsbehandling af det ansøgte.

En dispensation efter planloven bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages i henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klageberettigede er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. Planlovens § 59. Klageberettigede er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, 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, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klager skal indgives ved anvendelse af den digitale selvbetjening Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer at klage til Planklagenævnet.

Dispensationen kan påklages i 4 uger efter den er meddelt.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk. Her findes også information om, hvordan du kan anmode om at blive undtaget fra brug af Klageportalen, og hvordan processen så forløber.

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/DERA
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 21

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

miriam.thastum@kalundborg.dk