

Ejer af
Baeshøjgårdsvej 12
4560 Vig

Sendt digitalt

Den 11. oktober 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-37335

Ejendommen matr.nr. 1 h Vig By, Vig, beliggende Baeshøjgårdsvej 12, 4560 Vig.

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 8. december 2021, om tilladelse til at drive maskinstation og entreprenørvirksomhed på din ejendom i bygning 1, 2 og 4 (jf. BBR) med udendørs oplag på møddingspladsen mellem bygning 2, 4 og 7 (jf. BBR), på møddingspladsen nordvest for bygning 5 (jf. BBR) og hvor bygning 5 er placeret, når denne nedrives i fremtiden.

I bygning 1 (stuehus jf. BBR) skal der indrettes et lille kontor. Bygning 2 og 4 skal anvendes til opbevaring af maskiner.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed og i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at drive maskinstation og entreprenørvirksomhed på din ejendom ved ændret anvendelse af bygning 2 og 4 (jf. BBR) til parkering af maskiner samt ændret anvendelse af møddingspladsen imellem bygning 2, 4 og 7 (jf. BBR) til udendørs oplag.

Indretning af et lille kontor i stuehuset (bygning 1 jf. BBR), kræver ikke tilladelse i henhold til planloven § 35, stk. 1.

Tilladelsen følger ejendommen og er ikke personlig.

Afgørelse, afslag, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, til udendørs oplag på møddingspladsen nordvest for bygning 5 (jf. BBR) samt hvor bygning 5 er placeret, når denne nedrives i fremtiden, meddeles i særskilt brev.

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, 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:

- Det udendørs oplag på møddingspladsen mellem bygning 2, 4 og 7 (jf. BBR) skal begrænses og må ikke være skæmmende
- Maskinerne på ejendommen skal fortrinsvis parkeres i bygning 2 og 4 (jf. BBR)

Forhold til anden lovgivning

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 Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som rammeområde - Landområde, bevaringsværdigt landskab, kulturhistorisk bevaringsværdi, landskabstype 1 - Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Den sydlige del henholdsvis sydøstlige del af ejendommen, er udpeget som geologisk interesseområde og som område med naturbeskyttelsesinteresser i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor nogen lokalplan.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 - Sejerø Bugt og Saltbæk Vig, ligger i en afstand af ca. 5 km fra ejendommen.

Der er fundet Stor Vandsalamander ved den ene af to beskyttede søer på ejendommen. Søerne ligger ca. 100 meter fra ejendommens bebyggelse. Området omkring - og syd for søerne er beskyttet eng.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Redegørelse

Vi har modtaget din ansøgning af 8. december 2021, om tilladelse til at drive maskinstation og entreprenørvirksomhed fra din ejendom.

Den 6. oktober 2022 har du oplyst, at det ansøgte omfatter de bygninger, som er landbrugsbygninger, undtaget mikhallen, og de arealer, der ligger mellem og omkring bygningerne.

Herudover, oplyser du, at du kører for Forstas og Grøn Vækst, som har vejarbejde sommer og vinter for Odsherred Kommune. Vintertjeneste er normalt beregnet som en del af landbrugsdelen forsikringsmæssigt, mens sommerarbejdet for kommunen er særskilt forsikret. Du skriver også, at du har lidt arbejde for landmænd med markarbejde, hvilket er normalt landbrugsarbejde som maskinstation. Og at der skal en godkendelse af kommunen til at lave de aktiviteter, i forhold til normal landbrugsdrift.

Dit landbrug, oplyser du, drives økologisk med planteavl og ammekøer.

Den 14. juni 2023 redegør du for, at det drejer sig om bygning 1, 2 og 4 (jf. BBR), og at disse bygninger fremover vil indgå i planen for at drive maskinstation. Møddingspladserne bliver brugt til oplagring. Den lange bygning på tværs er et gammelt minkhus. Det skal rives ned en gang i fremtiden, og så vil pladsen der blive brugt til oplagring.

Herudover oplyser du, at du i øjeblikket er materielgård for både Grøn Vækst og Forstas, som arbejder for kommunen. Og at du selv har en del arbejde for kommunen med sne og saltning, skrald og brakpudsning.

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.

Det er vores vurdering, at der i henhold til § 35, stk. 1 i planloven er tale om ændret anvendelse af bebyggelse, bygning 2 og 4 (jf. BBR) samt ændret anvendelse af ubebyggede arealer, møddingspladsen mellem bygning nr. 2,7 og 4 (jf. BBR).

Ejendommen er noteret med landbrugspligt, og har et areal på 15 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret (BBR) udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 277 m² og seks landbrugsbygninger på i alt 4.825 m². Heraf udgør bygning 2: 1172 m² og bygning 4: 4355 m².

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

- At der er tale om en delvis og afgrænset ændret anvendelse af ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer
- At den delvise og afgrænsede ændrede anvendelse af ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer, er indpasset landskabet, under hensyn til landskabets karakter, afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelsesværdier

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

I vores vurdering er indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **11. oktober 2023**.

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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en vurdering om projektet kræver byggetilladelse.

Venlig hilsen

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
risli@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