

Odsherred Arkitekten
Præstegårdsvej 4,
4500 Nykøbing Sjælland

Sendt til info@odsherred-arkitekten.dk

Den 14. februar 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-68 / S2021-40929

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning af 20. maj 2019 henholdsvis 17. december 2021 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed, diverse bygninger, ridebane m.v. på adressen Annebjerg Stræde 9, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 13 STÅRUP BY, HØJBY.

Yderligere oplysninger og tegninger til sagen er modtaget den 21. januar 2023 og 7. februar 2023.

Den samlede ansøgning om lovliggørende tilladelse omfatter herefter en etableret vognmandsvirksomhed, herunder en opført stålhal og lagercontainer, en etableret jordvold og oplag samt en etableret ridebane, et opført drivhus, en åben stald og lysthus.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til en etableret vognmandsvirksomhed, herunder en opført stålhal og lagercontainer, en etableret jordvold og oplag samt en etableret ridebane, et opført drivhus, en åben stald og lysthus.

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.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under evt. byggeris 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 evt. 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.

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.

Naturbeskyttelsesloven - Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov, ligger i en afstand af ca. 700 meter fra ejendommen.

Der er ikke fundet nogen bilag IV-arter på ejendommen. Spidssnudet frø og spidssnudet/butsnudet frø er fundet i en beskyttet mose sø ca. 600 meter fra ejendommen. På ejendommen findes ingen beskyttede naturtyper.

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.

Byggesloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at et fyldestgørende materiale er modtaget.

Forhold til Kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som skovrejsningsområde, landskabstype 1 - Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab, bevaringsværdigt landskab, kystnærhedszone samt område med særlig drikkevandsinteresse i Kommuneplan 2021.

Kommuneplanens redegørelse for Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord. Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Kommuneplanens retningslinjer for de udpegede områder

8.2.1 Kommunens skovrejsningsområder er inddelt i tre kategorier: • Skovrejsning ønsket (positivområder) skovrejsning uønsket (minusområder). De ikke-udpegede områder er såkaldte neutralområder, hvor skovrejsning er muligt.

8.2.2 De udpegede positivområder ønskes tilplantet med skov.

9.10.2 Odsherred Kommune er inddelt i 11 landskabstyper: 1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. 2. Det enkle landbrugslandskab. 3. Det moseprægede landskab. 4. Det sammensatte husmandslandskab. 5. Det kystnære husmandslandskab. 6. Det småbakkede mosaiklandskab. 7. Hovedgårdslandskab. 8. Det inddæmmede landskab. 9. Odden. 10. Vejrhøjbuen. 11. Sommerhusområder og kystnatur. Landskabstyper er vist på kort 9F.

9.10.3 Ændringer og nye udviklingstiltag skal så vidt muligt respektere og understøtte landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier indenfor hver af de 11 landskabstyper. Der skal derfor være en generel opmærksomhed på landskabelig indpasning. Landskabstyperne, deres karakteristiske landskabstræk og iboende værdier er beskrevet i redegørelsen.

9.10.4 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at beskytte landskabsinteressen.

9.10.5 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at opretholde landskabets karakter, som afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelsesværdier. Der bør kun ske ændringer, der kan indpasse i landskabet under disse hensyn.

9.12.1 Kystnærhedszonen er vist på kort 9J - Kystnærhedszone, og omfatter landzone og sommerhusområde indtil 3 km fra kystlinjen.

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

11.4.1 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse områder, skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor nogen lokalplan.

Naboorientering

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

Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne jf. lovens § 35, stk. 5.

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.

Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til en etableret vognmandsvirksomhed, herunder en opført stålhal og lagercontainer, en etableret jordvold og oplag (grus og stabilgrus, containerlad, ophalercontainer o. lign.) samt en etableret ridebane, et opført drivhus, en åben stald og lysthus.

Du har i ansøgningen oplyst, at vognmandsvirksomheden er etableret engang i 1990-erne. Virksomheden har en bil og en ansat (ejer selv). Aktivitet i virksomheden er primært ombygning af containere. Hal og containere hører til virksomheden. Der er 3 heste på ejendommen. Carporten på ejendommen er ikke udvidet. De to legehuse ved ridebanen nedrives. Og ved den åbne stald og lysthuset ligger nogle wrapballer, der er ikke tale om byggeri.

Herudover oplyser du, at stålhallen måler 9 x 9,7 meter i plan, svarende til et areal på 88 m². Den er udført i stålsøjler og stålspær, beklædt med sorte stålplader på facader og tag. Hallens højde udgør 4,4 meter. Lagercontaineren er opstillet i forlængelse af stålhallen og måler 5,9 X 2,4 meter i plan, og har en højde på ca. 2,5 meter. Jordvolden er etableret med henblik på afskærmning af containerladene.

Ridebanen måler 20 x 40 meter i plan, beregnet til et areal på 800 m². Drivhuset måler på 3 X 6 meter i plan, beregnet til et areal på 18 m². Den åbne stald er 42 m², måler 7 x 6 meter i plan og 4,9 meter i højden. Lysthusets areal udgør 30 m² og det har en højde på 4,9 meter.

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.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

En senere udvidelse af vognmandsvirksomheden eller ændret anvendelse af ejendommens bebyggelse eller ubebyggede arealer vil kræve tilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1

Ejendommens areal er 3,8 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 162 m² og en carport på 72 m². Der er ingen landbrugsbygninger på ejendommen.

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

- At der er tale om en mindre vognmandsvirksomhed, som har været etablering på ejendommen i mere end 10 år jf. planlovens § 35a
- At der ingen naboklager har været efter etablering af vognmandsvirksomheden på ejendommen
- At der sker landskabelig indpasning ved ejendommens høje tætte randbeplantning og delvis ved den etablerede jordvold, hvorved de erhvervsmæssige som private aktiviteter, herunder omhandlende bygninger og ridebane ikke er synlig fra det åbne land, i væsentlig grad

Det er kommunens vurdering at det ansøgte, ikke kræver udarbejdelse af lokalplan. 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 **14. november 2023**.

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

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Plan og Byg
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Plan og Byg
risli@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen med digital post
- 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