

MOE A/S
Næstvedvej 1
4760 Vordingborg

Sendt digitalt til CVR. nr. 64045628

Den 10. maj 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-677

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 24-02-2023 vedrørende landzonetilladelse til bygning til transformerstation på adressen Gl. Ebbeløkkevej 2, Ebbeløkke, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 2-cl Ebbeløkke by, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at opføre en 10 kV transformerstationsbygning på ca. 146 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, 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:

- At den eksisterende transformerstation nedrives.
- At bygningen opføres i princippet i materialer og omfang, som ansøgt.

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.

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 landzone og er ikke rammelagt i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Ejendommen ligger indenfor følgende udpegninger i Kommuneplanen:

- Skovrejsningsområde
- Værdifuldt kulturmiljø
- Potentiel økologisk forbindelse løber ind over den sydligste del af ejendommen
- Langs øst siden af ejendommen løber et beskyttet sten- og jorddige
- Værdifuldt geologisk område (Odsherred)
- Kystnærhedszonen

Ejendommen har nærhed til følgende udpegninger i Kommuneplanen:

- Cirka 800 m nord for ejendommen ligger Natura 2000 området nr. 243
- Cirka 1.2 km syd for ejendommen ligger Natura 2000 område nr. 154
- Bilag IV arter ca. 385 m øst for ejendommen (spidssnudet frø)
- Umiddelbart øst for ejendommen er et større område udpeget som bevaringsværdigt landskab
- Øst for ejendommen er et særlig værdifuldt landbrugsområde
- Strandbeskyttelseslinje ca. 200 m nord for ejendommen

Ingen af udpegningerne vurderes at være relevante eller blive påvirket i forhold til det ansøgte.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke lokalplanlagt.

Redegørelse

På vegne af Nexel A/S har du søgt om tilladelse til at opføre en ny 10 kV manøvrebygning på 146 m² på matr. nr. 2 cl, Ebbeløkke By, Højby. Grunden har et areal på 9518 m².



Figur 1: Oversigtskort over ejendommens afgrænsning, Gl Ebbeløkkevej 2. Luftfoto 2022.

Du har i ansøgningen oplyst, at der på grunden i dag findes et manøvrehus på 146 m², som er opført i 1969. For at opretholde en høj grad af forsyningsikkerhed for området samt at kunne modtage en stadig større mængde strøm fra vindmøller og solceller i fremtiden, er det nødvendigt for Nexel, at modernisere og forøge kapaciteten af de udvendige og indvendige højspændingsanlæg på stationen.

Den eksisterende manøvrebygning vil blive nedrevet efter, at den nye manøvrebygning er blevet opført. Det bebyggede areal på grunden vil herefter udgøre ca. 1.5 %. Den nye manøvrebygning vil blive placeret syd for den nuværende bygning, som vist på situationsplanen.

Den nye bygning vil blive opført som en gul murstensbygning med tag af tagpap og har samme bygningsudtryk som den eksisterende bygning. Grundet risiko for indtrængning af overfladevand ønskes bygningen placeret lidt højere end den eksisterende bygning. Bygningen ønskes placeret 30 cm over terræn. Dette vil ikke medføre terrænregulering på mere end max 0,5 m.

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.

Odsherred Kommune har vurderet at opførelse af en ny manøvrebygning på 146 m² kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1.

Grundens areal 9518 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret findes i dag 1 bygning på grunden. Et manøvrehus i form af en muret bygning på 146 m². Bygningen er opført i 1969. Det nuværende bebyggede areal udgør ca. 1.5 %. Den nye bygning er ligeledes på 146 m². Når den gamle bygning er revet ned vil det fremtidige bebyggede areal udgøre ca. 1.5 %.

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

- at der er tale om nødvendig fornyelse af en eksisterende transformerstation, der er af almenyttig og samfundsmæssig interesse.
- At der ikke er tale om ændret anvendelse på ejendommen, som påvirker omgivelserne på en anden måde end den hidtidige anvendelse
- At den nye transformerstation ikke medfører støj og forurening i forhold til den nuværende transformerstation på ejendommen.
- At transformerstationen opføres i et område uden særlige kulturhistoriske, landskabelige eller naturmæssige bevaringsværdier
- At transformerstationen vurderes ikke at medføre en negativ påvirkning af det omgivende landskab eller de omkringliggende ejendomme.
- At transformerstationen vurderes ikke at have negative konsekvenser for dyre- og planteliv i området.
- At ansøger har udarbejdet visualiseringer, der viser anlæggets visuelle påvirkninger sammenlignet med de eksisterende forhold.

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 11. maj 2023.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af betydning for naboen på Oddenvej 222A, jf. Planlovens § 35, stk. 4. Naboen er derfor orienteret forinden der er truffet afgørelse. Naboorienteringen har fundet sted i perioden fra den 25.04. 2023 - 09.05.2023. Der er i perioden ikke indkommet bemærkninger.

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 byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst. Vi vender tilbage i særskilt skrivelse, hvis vi mangler oplysninger.

Venlig hilsen

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

Lene Rothe
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
lerot@odsherred.dk

Denne tilladelse er til orientering sendt til:

- Cerius A/S, med digital post til CVR. nr. 28113285 (ejer af ejendommen)
- Nexel A/S, med digital post til CVR. nr. 20214414 (leverandør til Cerius A/S)
- 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