

Artelia A/S
Att. Flemming Pedersen
Næstvedvej 1
4760 Vordingborg

Sendt digitalt til CVR nr. 64045628

Den 13. februar 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-3672

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 27-09-2023 vedrørende landzonetilladelse til udstykning og etablering af transformerstation på adressen Adellers Alle 198A, 4540 Fårevejle, matr. nr. 140 D LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE. Du søger på vegne af Cerius A/S.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsjord, udstykning samt etablering af transformerstation herunder terrænregulering.

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 stationsbygningen opføres med udformning og materialer som ansøgt
- At der etableres et beplantningsbælte på minimum 2,5 m langs skel omkring den nye matrikel med undtagelse af den østlige skellinje, hvor indkørsel etableres. Beplantningen skal bestå af en blanding af hjemmehørende stedsegrønne og løvfaldende træer.

Forhold til anden lovgivning

Miljøbeskyttelsesloven

Vores miljøteam har vurderet, at projektet kræver en § 19 tilladelse; her vil der blive stillet vilkår i forhold til beskyttelse af jord og grundvand.

I forhold til støj gør vi opmærksom på, at anlægget placeres således, at de vejledende støjgrænser kan overholdes om natten ved nærmeste beboelser, jfr. vejledningen "Ekstern støj fra virksomheder".

Miljøvurderingslov

Vores vandteam har udtalt, at da transformerstationen er under 100 kV, er den ikke omfattet af miljøvurderingsloven og en VVM ansøgning ikke er relevant.

Museumsloven

Hvis der under byggeriets 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.

Jordforureningsloven

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Kultur, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Servitutter

Der gøres opmærksom på servitut nr. 1625, tinglyst den 04.02.1970 om byggelinje mod Adellers Allé.

Byggeloven

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 byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Den aktuelle del af ejendommen ligger i rammeområde 12T2 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområdet er udlagt til tekniske anlæg, herunder rensningsanlæg. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m og 15 m for skorstene.

Forhold til lokalplanen

Den aktuelle del af ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Nabo-orientering

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi vurderede, at det var relevant at orientere ejere af beboelsesejendomme og beboere på disse indenfor en radius på 100 m fra matrikelskel. Endvidere orienterede vi Odsherred Spildevand A/S, som skal dele indkørsel med den nye transformerstation.

Der er ikke indkommet kommentarer til ansøgningen.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at udstykke et areal på i alt 16.299 m² langs Adellers Allé samt til at opføre en transformerstationsbygning på 472 m² med tilhørende friluftstation (område med udvendigt højspændingsudstyr) på det udstykkede areal.

Du oplyser, at det er nødvendigt at etablere den planlagte 50/10 kV station for at kunne modtage og videredistribuere en stadig større mængde strøm fra vedvarende kilder samt for at kunne opretholde en høj grad af forsyningssikkerhed i Fårevejleområdet.

Du har i ansøgningen oplyst:

- At der ønskes udstykket et areal på i alt 16.299 m² langs Adellers Allé
- At der ønskes opført en transformer-stationsbygning på 472 m² med tilhørende friluftstation (område med udvendigt højspændingsudstyr) på det udstykkede areal
- At der ønskes foretaget mindre jordreguleringsarbejder i nærheden af den nye bygning
- Der bliver indkørsel til grunden fra vejen ind til Adellers Allé 198B, Fårevejle Renseanlæg
- Den nye bygning skal bygges på den sydlige del grunden
- Den nye friluftstation (udvendigt højspændingsudstyr) bliver placeret nord for den nye bygning.

- At Cerius ønsker at lægge den nye bygning med sokkelkote på mindst minus 2,00. Med udgangspunkt i den aktuelle opmåling fra LE34, ses det, at terrænet ved den nye bygning ligger i området minus 2,67 til minus 3,14. Dette begrundes med, at anlæggene i stationen er kritisk infrastruktur, kan vandindtrængning til de elektriske anlæg, have omfattende konsekvenser for forsyningssikkerheden
- Den nye stationsbygning vil blive opført som en murstensbygning i gule sten og med tag af tagpap og en maksimumhøjde på 6,0 m, målt fra overkant sokkel.

Vedhæftet denne tilladelse:

- Situationsplan, som viser ny matrikel og placering af transformer-stationsbygning med tilhørende frilufts-station (tegningsnr. 245 10 001).
- Facadetegninger af transformer-stationsbygning (tegningsnr. 245 10 004).

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.

Ejendommens samlede areal er 27,6 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 264 m² og 4 landbrugsbygninger og tiloversblevne landbrugsbygninger på i alt 908 m² samt et drivhus på 12 m².

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

- At området i kommuneplanen er udlagt til tekniske anlæg og arealet er nabo til et rensningsanlæg.
- At Cerius skal kunne modtage og videredistribuere en stadig større mængde strøm fra vedvarende kilder samt kunne opretholde en høj grad af forsyningssikkerhed i nær-området.
- At der etableres beplantningsbælte langs skel.
- At transformatorstationen vil have en vis visuel landskabelig påvirkning, da den opføres på en bar mark, men at påvirkningen begrænses ved afskærmende beplantning rundt om transformatorstationen. Det vil primært være lynaflederne, som er spinkle anlæg, der fortsat vil være synlige, når beplantningen er vokset til.
- At det er nødvendigt ved terrænregulering at sikre mod vandindtrængning af overfladevand til de elektriske anlæg, da stationen anses at være kritisk infrastruktur.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte projekt, da det ikke er et større bygge- eller anlægsarbejde, som påvirker områdets anvendelse væsentligt.

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 **13. februar 2024**.

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 indekstsreguleret 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 udstykningsloven og byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, skal ansøgning om udmatrikulering fremsendes via ERPO-systemet.

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af, at vi har modtaget en fyldestgørende ansøgning via Byg og Miljø og udstykningen er godkendt via ERPO-systemet.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Kure Holding ApS, ejer, med digital post til CVR. nr. 29541051
- 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