

Birgitte Degener
Vesterbrogade 124B
1620 København V

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 15. februar 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-2939

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-07-2023 vedrørende landzonetilladelse til at bibeholde 4 opstillede pavilloner i en periode på 3 år på adressen Nykøbing-Slagelsevej 18, 4560 Vig, matr. nr. 15f Hønsinge by, Vig.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at bibeholde de 4 opstillede pavilloner i en periode på højst 3 år fra d.d.
Pavillonerne anvendes i forbindelse med fremstilling og salg af tofu.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

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

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes med hensyn til støj, lugt og evt. røg.

- Parkering skal foregå på egen grund.
- Åbningstid for salgspavillonen må være fra tidligst kl. 10.00 og til senest kl. 21.00.
- Pavillonerne skal fjernes senest 3 måneder efter udløb af denne landzonetilladelse eller senest 3 måneder efter den renoverede bygning er taget i brug.
- Pavillonerne skal bibeholde nuværende placering øst for eksisterende bygninger i perioden for denne tilladelse.
- Evt. belysning skal være målrettet og nedadgående (evt. lysmaster kræver landzone-tilladelse).

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under et evt. 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 evt. jordarbejde 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.

Trafik

Trafikafdelingen er hørt i forbindelse med denne ansøgning. Med hensyn til trafik og parkering henviser vi til trafikafdelingens afgørelse.

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.

Forhold til kommuneplanen

I Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune er resultaterne fra Landskabskarakteranalyse fra 2012 implementeret.

Iflg. landskabskarakteranalysen er områdets landskabstype det bakkede, ustrukturerede landbrugs-landskab. Det er kystnærhedszone og bevaringsværdigt landskab. Det vurderes dog, at landskabskarakteranalysen for den aktuelle del af området ikke kan anvendes i vores vurdering af indpasning i landskabet. Denne vurdering beror på, at analysen er foretaget, før den nærliggende Hønsinge Omfartsvej blev etableret.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

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 har vurderet, at ud over ejere af de tilgrænsende naboejendomme skal også ejere af de nærmeste ejendomme have mulighed for at kommentere på ansøgningen. Det betyder, at ejerne af de 3 nærmeste ejendomme på modsatte side af Nykøbing-Slagelsevej er blevet orienteret.

En af naboerne havde ingen kommentarer, en anden nabo svarede, at ansøgningen var ok for dem og 3 af de orienterede har sendt et samlet svar med spørgsmål og indsigelser til ansøgningen.

Indsigelserne er sammenfattet til:

- Støjgener fra trafik, produktion og kunders adfærd.
- Lugtgener fra produktion.
- Øget trafik.
- Lysgener fra lastbiler, som lyser fra ejendommen og ind i beboelsesrum hos nærmeste genbo.

Du har kommenteret på indsigelserne i forhold til jeres virksomhed og driften af denne.

Dine kommentarer er sammenfattet til:

- Ingen intentioner om at spille musik
- Produktionen ligger ikke i nærheden af skel mod Nykøbing-Slagelsevej og består primært af opvarmning af sojamælk og nedkøling i passivt vandbad; du oplyser, at det hverken lugter eller larmer.
- Ejendommene ligger ud til en befærdet offentlig vej.
- Lysgener burde være afhjulpet, da lastbiler bakker længere ind i indkørslen end tidligere.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at bibeholde 4 opstillede pavilloner i en periode på maksimalt 3 år. Du har i ansøgningen oplyst, at pavillonerne skal benyttes indtil renovering af eksisterende bygning er færdig. Herefter skal fremstilling af tofu foregå i bygningen parallelt med Nykøbing-Slagelsevej.

Pavillonerne anvendes i forbindelse med fremstilling og salg af tofu:

- En pavillon på 36 m² til produktion
- En pavillon på 15 m² til tørlager
- En pavillon på 5 m² til køl/frys
- En pavillon på 15 m² til salg af mad tilberedt med tofu.

Du har tidligere oplyst flg.: ”Produktion af tofu er en simpel forarbejdning af sojabønner som males med vand, hvilket giver sojamælk. Denne koges op og koaguleres derefter i kar og presses til tofu. Tofuen pakkes og opbevares derefter på køl. Der er altså hverken larm, røg eller lugt fra produktionen.”

Du har i forbindelse med ansøgningen oplyst, at salgsboden ønskes åbent fredag til søndag fra påske til og med efterårsferien i uge 42. I sommerferien ønskes salgsboden åbent alle dage. Endvidere ønsker I at sælge andre varer fra omkringliggende småproducenter af f.eks. honning, sæbe, cider.

I forhold til ændret anvendelse af tidligere stuehus- og staldbygning anmeldte du dette i 2020 i henhold til planlovens §§ 37-38. Her oplyste du, at I ønskede at lave produktionslokaler i den ene vinkel af bygningen. Produktionsdelen skulle omfatte ca. 120 m² og indeholde produktionslokale, lager, toilet, depot for rengøring og frokoststue/kontor. Den anden vinkel af bygningen, ca. 65 m² skulle renoveres og indrettes som privat bolig.

I henhold til Planlovens § 37, stk. 1 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, tages i brug til bl.a. håndværks- og industrivirksomhed på betingelse af:

- At virksomheden etableres i bestående bygning, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.
- At bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år.

I henhold til planlovens § 38, stk. 1 må den anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt.

Du har endvidere søgt om lovliggørende landzonetilladelse til bibeholdelse af et gæstehus; dette er ikke omfattet af denne tilladelse.

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 areal er 1,9 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et énfamiliehus med et boligareal på 200 m² og en tidligere landbrugsbygning på 50 m². Den ændrede anvendelse anmeldt og ansøgt i 2020 er ikke afsluttet og færdigmeldt.

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

- At pavillonerne skal benyttes til fødevareproduktion indtil eksisterende bygning er renoveret til formålet.
 - At pavillonerne ikke påvirker oplevelsen af landskabet.
 - Det er fødevarer produceret på ejendommen, som skal sælges fra én af pavillonerne; enten tilberedt eller til tilberedning hjemme hos kunden.
 - At det er lokalt producerede varer, som skal sælges ud over egenproduktionen.
 - At Byrådet ønsker at fremme den lokale iværksætterkultur.
- 5At indsigelserne er imødekommet helt eller delvist med de stillede vilkår.

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. I vores vurdering af sagen er der indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager. I den konkrete sag lægger vi her vægt på, at det er lokalt producerede varer med

særlig tilknytning til stedet, der skal sælges fra ejendommen. Først i en midlertidig pavillon og efterfølgende i en eksisterende bygning.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **15. januar 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 indekseret 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 byggeoven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at ansøgningen er fuldt oplyst. Vi sender særskilt brev, hvis der mangler oplysninger til byggesagsbehandlingen.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt digitalt til:

- Ejere af Nykøbing-Slagelsevej 18, 4560 Vig (aktuel ejendom)
- Nykøbing-Slagelsevej 22, 4560 Vig
- Nykøbing-Slagelsevej 20, 4560 Vig
- Smidsholmvej 12, 4560 Vig
- Nykøbing-Slagelsevej 29, 4560 Vig
- Lokesvej 19, 4560 Vig
- 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