

Ejer af
Søndre Skovvej 30
4550 Asnæs

Sendt digitalt

Den 13. oktober 2022

LANDZONETILLADELSE - byggesagsnr. S2022-1147

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 14-03-2022 vedrørende landzonetilladelse til lydstudie med tilhørende kunstnerrefugium på adressen Søndre Skovvej 30, Jyderup, 4550 Asnæs, matr.nr. 2 A JYDERUP BY, VIG.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til lydstudie med tilhørende kunstnerrefugium.

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

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 byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Specifik geologisk bevaringsværdi, Kurturarvsareal og Naturbeskyttelsesområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at ændre anvendelse af erhvervsdelen på Søndre Skovvej 30 fra keramikværksted og lager til musikstudie, samt at indrette en bolig 2 i de nedlagte staldfaciliteter (også tidligere benyttet til keramikværksted) til udlejning i forbindelse med musikstudiet.

Du har i ansøgningen oplyst, at indretningen af musikstudie og bolig 2 indbefatter ingen ydre ændringer af ejendommens oprindelige udseende, bortset fra at 2 (rådne) træporte erstattes med småsprossede vinduespartier, de eksisterende gennemsigtige plastiktagplader erstattes med velux-vinduer samt at alle flader (tag, murværk og sokkel) istandsættes.

Studiet (Studiointhewoods) er et professionelt lydstudie med tilhørende kunstnerrefugium, som ønsker at etablere sig i Odsherred. Refugiet henvender sig primært til musikere, producere og sangskrivere, der kan få arbejdsophold af 1-2 ugers varighed til fordybelse i sangskrivning og produktion.

På sigt er det tanken, at målgruppen også kan være billedkunstnere, forskere og forfattere, der har brug for arbejdsro i kortere eller længere perioder. Studiet er en flytning/videreførelse af en virksomhed fra Tisvilde i Nordsjælland.

Bygningerne vil være fuldt lydisoleret således at der aldrig vil være mere end 40dB lydniveau udendørs.

Boligen ønskes indrettet så musikerne kan overnatte i umiddelbar forbindelse med musikfaciliteterne og max belastning mht. overnattende vil være 4-5 mennesker.

Ifølge oplysninger fra ejer, skal der ikke spilles udendørs koncerter på ejendommen.

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 7830 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamilieshus med et boligareal på 239 m² og 158 m² erhvervsareal (tidligere keramikværksted).

Vestsjællands amtskommune meddelte d. 14.03.1977 tilladelse til at indrette keramikværksted i tidligere staldbygning.

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

- Ejendommens udlænger siden 1977 været anvendt til erhvervsformål i form af keramikværksted.
- Der er ikke tale om etablering af nye bygninger, det er alene udnyttelse af eksisterende bebyggelse
- At der ikke er tale om en væsentlig ændret anvendelse (keramikværksted til lydstudio)
- Der etableres ikke udendørs anlæg eller oplag
- At det vurderes at det ansøgte, ikke vil medføre urimelige gener for de omkringboende, såsom øget trafik til og fra ejendommen
- At de i forbindelse med studioet etableres køkken og bad samt 4 værelser, der er en del af erhvervet - kunstnerrefugium, og ikke er en selvstændig bolig.
- At der ikke spilles koncerter udendørs på ejendomme, dette kræver særskilt tilladelse.
- Den ændrede anvendelse vurderes tillige ikke at påvirke den jordbrugsmæssige drift i området og vurderes ikke i strid med planlovens landzonebestemmelser og øvrige hensyn der skal varetages.

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 13. oktober 2022**.

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 byggetilladelse, såfremt fyldestgørende materiale er modtaget til sagsbehandling efter byggeloven / bygningsreglementet. Der fremsendes særskilt brev om evt. mangler i forbindelse med byggetilladelse.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@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