

DMR A/S
Kilde Allé 22
3600 Frederiksund

Sendt digitalt

Den 4. maj 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-454

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 03-02-2023 vedrørende landzonetilladelse til etablering af midlertidig byggeplads på adressen Åsevangsvej 2, 4550 Asnæs, matr.nr. 15 a ASNÆS BY, ASNÆS.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af midlertidig byggeplads med containere og mandskabsvogne samt et midlertidigt oplag fyldjord og materiale på Åsevangsvej 2, 4550 Asnæs i 2 år gældende fra tilladelsen er gyldig.

Byggepladsen skal benyttes i forbindelse med, at Odsherred Varme A/S skal i gang med at etablere fjernvarme i Asnæs by. I forbindelse med anlægsarbejdet planlægges det at etablere en midlertidig byggeplads, et mindre jorddepot, et mindre grusdepot, et midlertidigt oplag af materialer på den aktuelle matrikel.

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:

- Når anvendelsen som midlertidig byggeplads ophører, skal arealet reetableres til samme anvendelse som før (landbrug).
- Der må ikke overnattes på byggepladsen.
- Der må kun være aktivitet på byggepladsen inden for normal arbejdstid (hverdage 07:00-18:00).
- Der må kun være belysning af mandskabsvogne i de mørke timer, mens byggepladsen er i drift. Orienteringslys på pladsen vil være tilladt. Belysning skal orienteres væk fra boliger.
- Der etableres en jordvold mod fordelingsvej for afskærmning mod støj.

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under 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 jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal kommunens miljøteam, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Landzonetilladelsen har været sendt i intern høring hos kommunens vand-, trafik- og miljøteam.

Etablering af byggepladsen vil ligeledes kræves overkørselstilladelse, hvori der stilles supplerende krav til placering mv.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger inden for følgende udpegninger i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune:

- Bevaringsværdigt landskab
- Landskabstype 1, Det bakkede ustruktureret landbrugslandskab
- Kystnærhedszonen (en mindre del af ejendommens nordvestlige hjørne ligger inden for kystnærhedszonen, men da byggepladsen etableres i ejendommens sydøstlige hjørne, behandles denne udpegningen ikke yderligere)

De udpegninger, der er relevante i forhold til det ansøgte, er beskrevet og vurderet nedenfor. I kommuneplanen kan der ses beskrivelser af udpegningerne.

Inden for de **bevaringsværdige landskaber** skal beskyttelsen af landskabsinteressen i særlig grad prioriteres, herunder landskabskarakteren, der er afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelses værdier, og de ændringer, der foretages, bør kun være ændringer, der kan indpasses under disse

hensyn. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for større tekniske anlæg, byudvikling og nyt byggeri, der ikke er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet.

Landbrugslandskab er karakteriseret ved to af kommunens markante randmoræner, der danner de langstrakte bakkedrag, som er kendetegnet ved et højtliggende storbakket terræn. Landskabet er generelt karakteriseret ved at være ustruktureret, idet der er en kombination af et bakket terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn. Det er i administrationen væsentligt at tage højde for det højtliggende terræn, hvor især høje elementer kan blive synlige over meget lange afstande, ligesom det også er væsentligt at sikre, at ændringer indpasses i respekt for de særlige udsigter.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere, om det der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er nærmeste Natura 2000 område nr. 154 ca. 3,3 km vest for ejendommen. Det er Odsherreds Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke kan påvirke dette Natura 2000-område væsentligt.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte projekt vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte projekt ikke vil have væsentlige konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Redegørelse

Der er søgt om tilladelse til etablering af en midlertidig byggeplads, et midlertidigt oplag fyldjord og materialer frem til 1. oktober 2026. Ansøger har efterfølgende ændret dette ønske til en 2-årig periode. På Figur 1 er der et oversigtskort over ejendommens afgræsning. På Figur 2 er der et



Figur 2: Oversigtskort over byggepladsen placering på ejendommen.

oversigtskort over byggepladsens placering på ejendommen.

Der er i ansøgningen oplyst, at byggepladsen vil bestå af 8 containere til materialer og 3 mandskabsvogne. Der vil til disse blive tilsluttet en opsamlingskøle, der tømmes efter behov. Derudover skal der være oplag af fyldjord og grus. Desuden er det oplyst, at byggepladsen vil være delvist indhegnet. Det er oplyst, at der kun vil være aktivitet på byggepladsen inden for normal arbejdstid (hverdage 07:00 - 18:00), og at der udelukkende vil være belysning af mandskabsvognene i de mørke timer, mens byggepladsen er i drift.

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 6,7 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 263 m² og to landbrugsbygninger på i alt 430 m².

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

- At det ansøgte projekt ikke vurderes at påvirke beskyttelsen af det bevaringsværdige landskab og placeringen i landskabstypen, Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. Dette er begrundet i, at ejendommen mod syd og vest er afgrænset af tæt bebyggelse i Asnæs by, og at der umiddelbart nord for ejendommen er en mindre bakke, hvorved byggepladsen ikke vil være synlig over længere afstand mod nord, samt at der i området er en del bevoksede hegn og småbevoksninger, som også slører for byggepladsen.
- At der er tale om en midlertidig påvirkning, som reetableres efter byggepladsens ophør.
- At der er en samfundsmæssig interesse i etableringen af fjernvarme i området og at dette nødvendiggør en midlertidig byggeplads i etableringsperioden.
- At eventuelle gener for omgivelserne søges begrænset, herunder at tilladelsens varighed begrænses til 2 år.

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 4. maj 2023.

Naboorientering

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af betydning for naboerne og har derfor orienteret disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 4. Naboorienteringen har fundet sted i perioden fra den 8. - 22. februar 2023.

Der er i den forbindelse indkommet 8 indsigelser i perioden, hvoraf to af dem er fra Grundejerforeningen Stærgårdsparken, der repræsenterer 77 boliger. Grundejerforeningen har

desuden i forbindelse hermed fremsendt brev til borgmesteren, hvor der gøres opmærksom på problemstillingen. Bemærkningerne går især på:

- Bekymringer for støv- og støjpåvirkninger
- Bekymring for lysforurening
- Tung trafik vil give betydelige trafikmæssige gener for boligområdet og ved Odsherred Gymnasium
- Bekymring for væsentlig forringelse af trafiksikkerheden i boligområdet, ved udkørsel fra Stærgårdsvangen og ved Odsherred Gymnasium (især for de bløde trafikanter)
- Ønsker om alternativ placering: fx på markerne ved Esterhøjvej mod Høve - enten på højre eller venstre side af Esterhøjvej eller på de ledige arealer ved Industrivangen.
- Bekymring for fald i huspriser i området
- Spørger til om påvirkningen af dyr i området er blevet undersøgt.
- Mener, at naturen i området bliver ødelagt
- Spørger til om påvirkning af drikkevandsinteresser i området er undersøgt
- Bekymring for evt. skader de store maskiner i området vil medføre herunder om strukturskader på jorden inden for området kan medføre at vand ikke kan nedsive inden for området og i stedet løber ned på veje og grunde i området
- Spørger til hvilken overkørsel af de ansøgte, der gives tilladelse til
- Mener at en 3-årig periode til byggepladsen er for lang tid
- Undrer sig over, at der ikke er flere beboere i området, der er blevet direkte hørt i naboorienteringen

Svar fra ansøger:

- Det har ikke været muligt at finde egnede arealer på nordside af Esterhøjvej, som kan lejes.
- Hvis der etableres materialeplads på sydsiden, vil ind/udkørsel til Esterhøjvej skulle etableres over dobbeltrettet cykelsti.
- Gymnasiet oplyser, at så godt som alle deres elever kommer fra syd (stationen) -og primært til fods. Gymnasiets oplever, at der stort set kun er biltrafik (stort set ingen bløde trafikanter) på Åstoftevej.
- Ved at etablere tilkørsel fra både øst og vest, kan trafik begrænses til kortest mulige strækninger.
- Der er gode muligheder for at lukke eller spærre cykelstien mellem Stærgårdsparken og Stærgårdsvangen for cyklister, evt. ved skiltning og opsætning af fysisk bom, som kun kan passeres til fods.
- Parkering af ansattes personbiler og arbejdskøretøjer sker inde på byggepladsen.
- Regnvand holdes på byggepladsen eller ledes til regnvandskloak jf. gældende regler.
- Der vil være orienteringslys på pladsen i nat/aftentimer. Belysningen orienteres væk fra beboelse.
- Odsherred Forsyning kan som alternativ til de ansøgte 3 år foreslå, at der gives tilladelse til en 2-årig periode.
- Det vil sikkert være muligt en stor del af tiden, at nøjes med en enkelt overkørsel (den østlige) - Det vil være den vi bruger til større køretøjer (lastbiler). En del af tiden har vi dog brug for at arbejde samtidigt/ overlappende i disse 3 områder (3-4 måneder).

- Der er stisystem syd for boligområdet, som kan benyttes for bløde trafikanter, så de ikke behøver at køre ud på hovedfordelingsvejene.
- Chau vil følge retningslinjer for hensynsfuld kørsel.
- Lys vil blive vendt væk fra beboelse og ind mod pladsen, så det ikke generer i stuerne.
- Der planlægges en stor byggeplads ved NKT/Varmeværket og en til flere mindre i byen. Aktuelt er der kun planlagt een i byen - ved Stærgårdsvangen.
- Formålet med placering af byggepladsen, i den nordlige ende af byen er at undgå meget unødigt kørsel med dumpere igennem byen, når den etableres i den nordlige ende.
- Hensigten er at udbrede fjernvarme hurtigt. Derfor er der mange gravefolk når det står på - til gengæld er de samlet set kortere tid i byen.
- Vi laver en jordvold i 2-2,5 meters højde, som tilsås med græs - ligesom i Fårevejle. Skærmer mod aktiviteter på pladsen.
- De vander for at undgå støvgener.

På baggrund af naboorienteringen har den nærliggende grundejerforening været i dialog med Borgmester Karina Vincentz. På baggrund heraf har Forsyningen inviteret til og holdt møde med 25 beboere fra området Stærgårdsparken samt repræsentanter for grundejerforeningen den 24. april 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 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.

Venlig hilsen

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

Kristina Moos Bylov
Konsulent
Center for Erhverv, Plan og Byg
krmby@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt digitalt til:

- Ejer af Åsevangsvej 2, 4550 Asnæs
- Ansøger, Odsherred Varme A/S, sab@odsherredforsyning.dk, tko@odsherredforsyning.dk
- Ansøgers rådgiver, DMR A/S, mgr@dmr.dk
- 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
- Grundejerforeningen Stærgårdsparken, bitte.noldus@gmail.com
- Ejer af Stærgårdsparken 84, 4550 Asnæs
- Ejer af Stærgårdsvangen 49, 4550 Asnæs
- Ejer af Stærgårdsvangen 33, 4550 Asnæs
- Ejer af Stærgårdsvangen 31, 4550 Asnæs
- Ejer af Stærgårdsvangen 11, 4550 Asnæs
- Ejer af Stærgårdsvangen 65 , 4550 Asnæs