

Jord, Beton & Anlæg A/S
Att. Jens Berg
Springstrup 11
4300 Holbæk

Sendt digitalt via mail

Den 28. april 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-4224

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 04-12-2024 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af jordvold og lovliggørelse af entreprenørvirksomhed inkl. udendørs oplag på adressen Gl Nykøbingvej 132, 4573 Højby, matr.nr. 18 g Højby By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af en jordvold mod øst med en højde på cirka 2,2 m samt lovliggørelse af entreprenør virksomhed inkl. udendørs oplag.

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, 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.

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:

- Lyskilderne tidligst tændes kl. 6 og senest slukkes kl. 16.30.

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, skal der ansøges om byggetilladelse til den ændret anvendelse af landbrugsbygningerne.

Entreprenør virksomheden er først lovligt, når der foreligger en lovliggørende byggetilladelse behandlet efter byggeloven til den ændret anvendelse af landbrugsbygningerne. Jordvolden må ikke påbegyndes, førend landzonetilladelsen er gældende.

Forhold til kommuneplanen

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger. Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares. Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype - Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et 3 af 5

højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

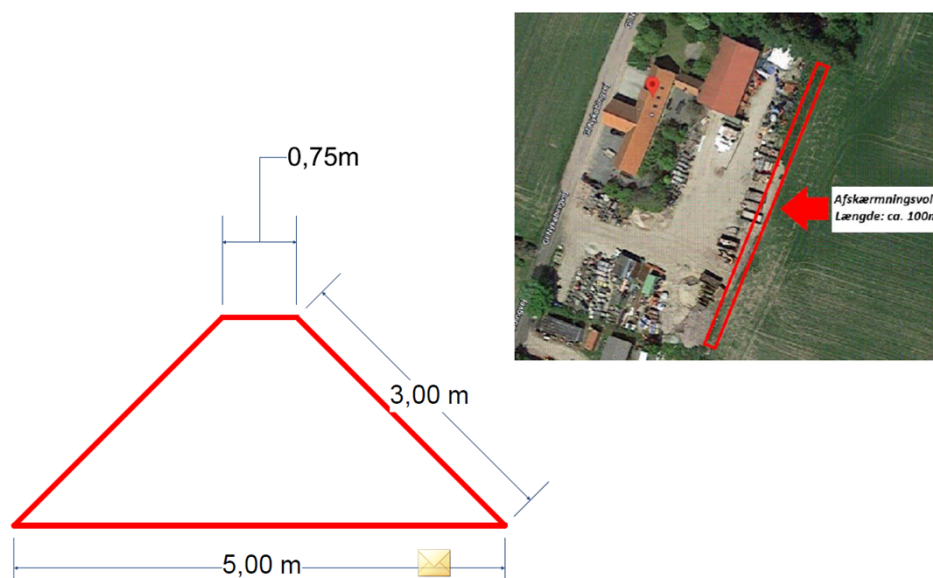
I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af jordvold mod egen mark mod øst samt lovliggørelse af eksisterende entreprenør virksomhed inkl. udendørs oplag.



Du har i ansøgningen oplyst, at entreprenør virksomheden har været på ejendommen i cirka 40 år og at de dags dato beskæftiger 40 ansatte inkl. underentreprenører. Det fremgår yderligere af ansøgningen, at der er opsat lys på pladsen herunder en lysmast på 7 m. Lyskilderne bliver anvendt fra 6-8 om morgenen og enkelte gange igen fra 15.30-16 i vinterhalvåret.

Du har i ansøgningen oplyst, at du ønsker at etablerer en jordvold mellem materialegården og marken. Jordenvolden ønskes opført med en bredde på 5,0 m i bunden af jordenvolden og 0,75 m i toppen af jordvolden. Jordvolden vil få en højde på cirka 2,1 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.

Ejendommens areal er 6,874 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 190 m² og 3 landbrugsbygninger på i alt 608 m².

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

- At entreprenørvirksomheden har været på ejendommen i over 40 år.
- At projektet ikke ændrer eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab).
- At jordvolden vil afskærme synligheden fra "oplagspladsen" fra øst.

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.

Sagen har, jf. Planlovens § 35, stk. 4, været i naboorientering inden afgørelse. I den forbindelse blev følgende naboorienteret:

- Ejere og beboere, Gl Nykøbingvej 128, 4573 Højby
- Ejere og beboere, Gl Nykøbingvej 130, 4573 Højby
- Ejere og beboere, Gl Nykøbingvej 134, 4573 Højby
- Ejere og beboere, Gl Nykøbingvej 136, 4573 Højby

Der kom i den forbindelse ingen bemærkninger.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **28. august 2025**.

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 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

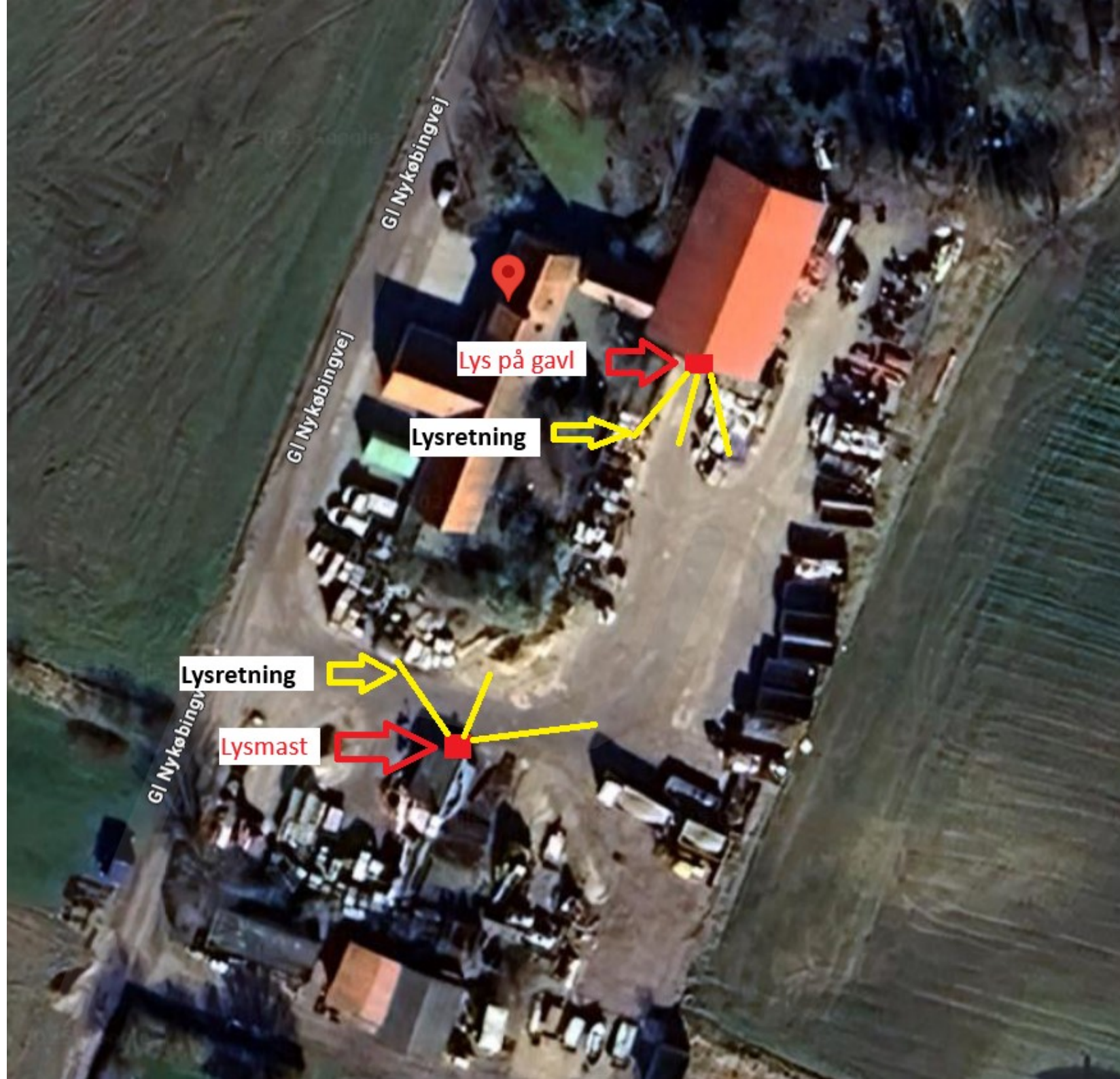
Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, skal der fremsendes en ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygningerne.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

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

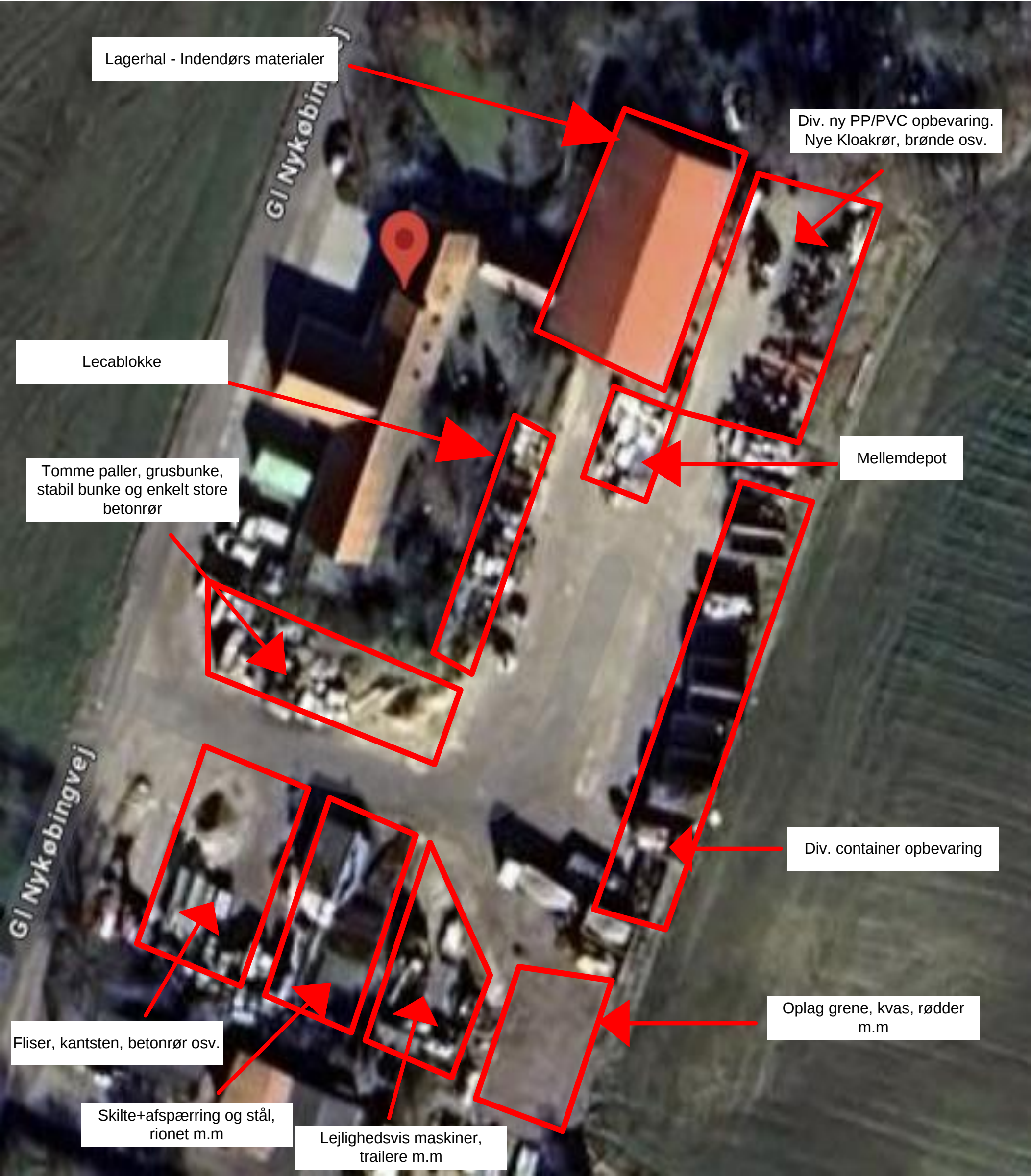


Lys på gavl

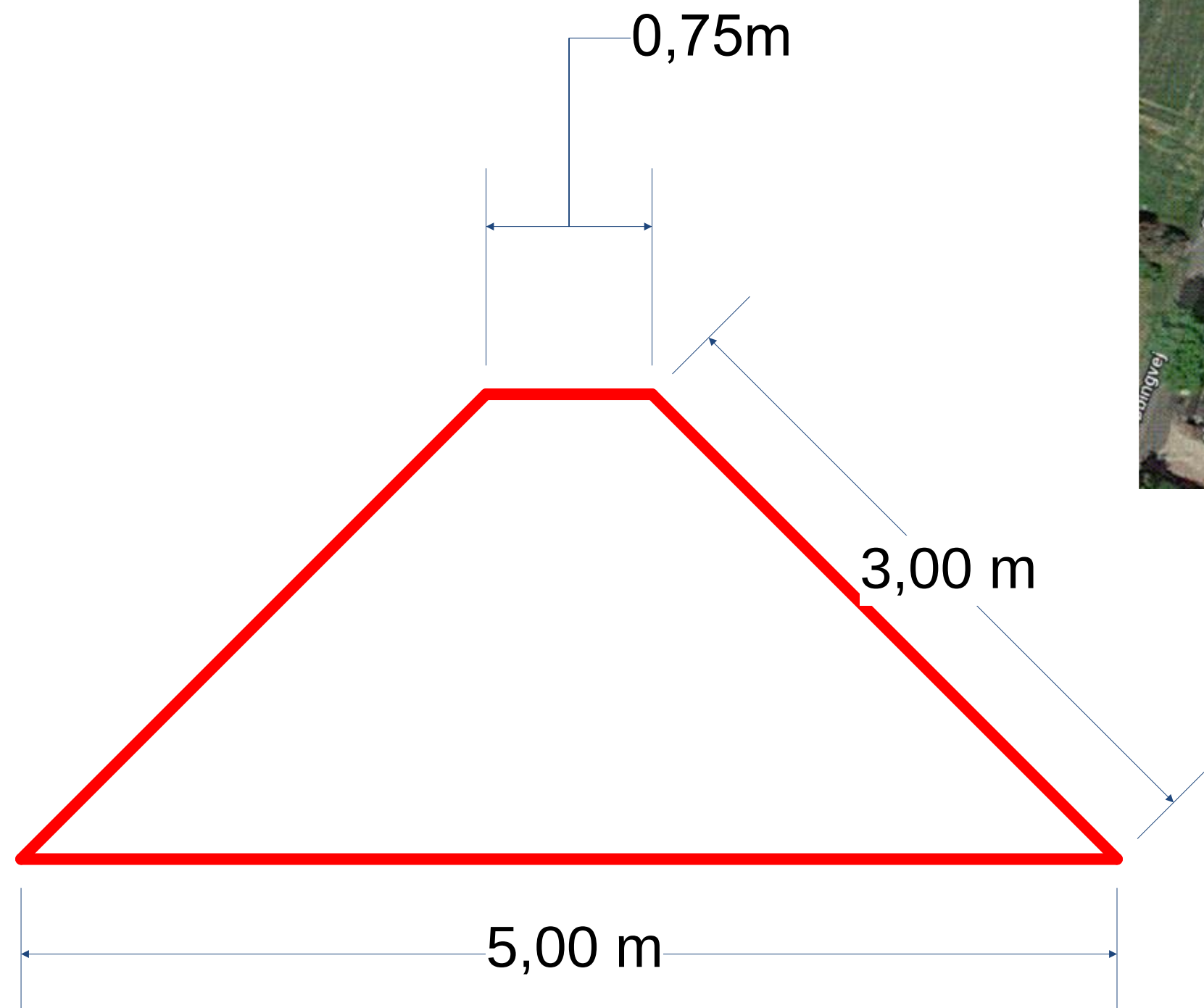
Lysretning

Lysretning

Lysmast



	Adresse		
	Gl. Nykøbingvej 132, 4573 Højby		
	Tegning af:		
Dato : 08.01.2025		Målestok 1:100	
Revideret: .		Tegnet af: JB	
Materialeoplæg - Pladsbenyttelse.vsdX			Nr :



Mål er ca. mål



	Adresse			Gl. Nykøbingvej 132, 4573 Højby		
	Tegning af:			Tegning / Tværsnit jordvold		
Dato :	08.01.2025		Målestok	Tegnet af:		
Revideret:			1:25	JB		
			Afskærmningsvold.vsd			