

Dansk Miljørådgivning,
Emilie Just Nielsen
Kilde Alle 22
3600 Frederikssund

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 21. september 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-2463

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 06-07-2022 vedrørende landzonetilladelse til etablering af midlertidig byggeplads på adressen Gl Holbækvej 25, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 16-x Højby by, Højby.

Du har søgt på vegne af Odsherred Varme A/S.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af byggeplads. Byggepladsen skal benyttes i forbindelse med etablering af ledningsnet til transport af varmt vand fra varmeværket i Højby til Stårup by samt til ejendomme langs Stårupvej, Gammelgårdsvej og Højbyvej. Tilladelsen gælder til sommer 2024.

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 arealet retableres lige efter ophør af anvendelsen som midlertidig byggeplads.
- At der ikke overnattes på byggepladsen.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

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.

Jordforureningsloven

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

Deponering af jord skal ske i overensstemmelse med godkendelser meddelt efter miljøbeskyttelsesloven.

Vejloven

Etablering af overkørsel skal ske i overensstemmelse med godkendelser meddelt af vores trafikafdeling.

Byggeloven

Byggeriet kræver ikke byggetilladelse, jfr. Bygningsreglement 2018 (BR18) §6a, stk. 1, nr. 1.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget rammeområde 5L5 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområdet er, i henhold til kommuneplanen, landzone, også i fremtiden og anvendelsesformålet er blandet bolig og erhverv samt landsbybebyggelse.

Der er ikke særlige udpegninger for området i kommuneplanen.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til etablering af midlertidig byggeplads. Byggepladsen skal benyttes i forbindelse med at Odsherred Varme A/S skal i gang med at etablere ledningsnet til transport af varmt vand fra varmeværket i Højby til Stårup by samt til ejendomme langs Stårupvej, Gammelgårdsvej og Højbyvej. Ledningsnettet skal tilsluttes det eksisterende varmeværk på Tindhulevej 8a, 4573 Højby.

Den midlertidige anvendelse skal foregå på matr. nr. 16-x Højby by, Højby.

Du har i ansøgningen oplyst:

- At byggepladsen forventes benyttet frem til årsskiftet 2023-2024.
- At byggepladsen vil bestå af en skurvogn (pionervogn), et materiale-/rørlager og et jorddepot.
- At skurvognen er på hjul og vil blive placeret ved siden af et mindre parkeringsareal. Pladsen vil blive belagt med 20-25 cm stabilgrus.
- At ud over skurbyen vil der blive opstillet containere til materialeopbevaring og der vil være et mindre oplag af fjernvarmerør. De fleste fjernvarmerør vil blive opbevaret på entreprenørens egen plads cirka 1 km væk. Rørene vil blive lagt i bunker på afstandsklodser direkte på jorden. Bunkerne vil have en maximal højde på 2 meter. Fjernvarmerør er isoleret, så der vil ikke forekomme væsentlig metallisk støj fra rørlageret i forbindelse med håndtering af rørene.
- At jorddepotet placeres på den sydligste del af ejendommen.
- At der ikke vil være støjende aktiviteter på byggepladsen uden for normal arbejdstid (kl. 18:00-7:00). Om morgenen vil mandskabet møde op på entreprenørens egen plads uden for byen, og vil kun bruge skurvognen som frokostvogn samt dens toiletfaciliteter. Der vil ikke forekomme weekendarbejde.
- At i de mørke perioder vil der være orienteringslys ved skurvognen, ellers vil byggepladsen ikke være oplyst.

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.

Ejendommen består af 2 matrikler, matr. nr. 16-o og 16-x begge Højby by, Højby med et areal på henholdsvis 354 m² og 3.122 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er ejendommen ubebygget.

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

- At det er en midlertidig byggeplads.
- At der ikke er særlige kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier i området.
- At byggepladsen udgør en betydelig samfundsmæssig interesse, idet den skal anvendes i forbindelse med etablering af fjernvarme i området.

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.

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.

Odsherred Kommune har vurderet, at naboer er ejere af og beboere i en bolig, som grænser op til den aktuelle matrikel samt ejere af og beboere i de ejendomme, som ligger på modsatte side af de tilgrænsende veje af matr. nr. 16-x Højby by, Højby. De er blevet orienteret om det ansøgte projekt den 5. september 2022.

Vi har ikke modtaget kommentarer til projektet, heller ikke i forbindelse med nabo-orienteringen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 21. september 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 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

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af Gl. Holbækvej 25, 4573 Højby med digital post
- 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
- Odsherred Varme A/S, Energivej 2, 4571 Grevinge, sendt på mail til Torben Kofoed