

Dansk Miljørådgivning A/S
Att.: Lars Michael Nielsen
Kilde alle 22
3600 Frederikssund

Sendt digitalt

Den 8. marts 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-256

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-01-2023 vedrørende landzonetilladelse til etablering af midlertidig byggeplads på adressen Høvevej 21A, matr.nr. 1 V FÅREVEJLE BY, FÅREVEJLE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, landzonetilladelse til etablering af midlertidig byggeplads samt et midlertidigt oplag af opgravet jord og materialer på Høvevej 21A, 4540 Fårevejle frem til 1. juli 2025.

Byggepladsen skal benyttes i forbindelse med, at Odsherred Varme A/S skal i gang med at etablere fjernvarme i Fårevejle Kirkeby og Fårevejle Stationsby. I forbindelse med anlægsarbejdet planlægges det at etablere en midlertidig byggeplads, et mindre jorddepot og 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/planteavl).

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.

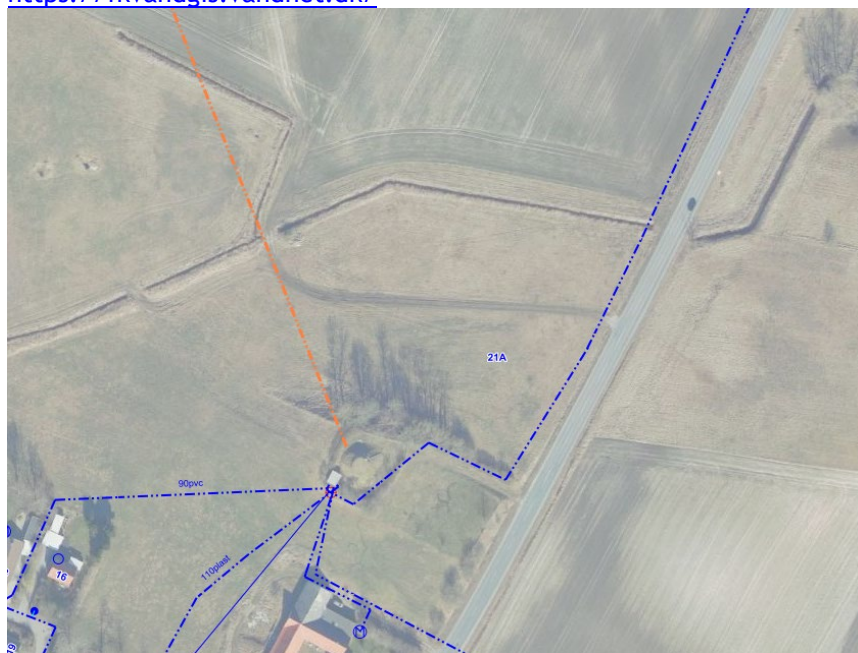
Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Landzonetilladelsen har været sendt i intern høring hos kommunens vand-, trafik- og miljøteam. Herunder er der indsat deres bemærkninger:

Vand:

"Grundvands bemærkninger til aktiviteten: Der skal være særlig opmærksomhed på, at Fårevejle Kirkebys Vandværk har en stor drikkevandstank på nabomatriklen 1k (matr.nr. 1k Fårevejle By, Fårevejle) syd for arealet. Derudover har vandværket en vandledning, der ligger på tværs af arealet. Kommunen har ikke viden om den nøjagtige placering, heller ikke hvor dybt ledningen ligger. Vandværket skal derfor kontaktes for nærmere planlægning af aktiviteterne. Det bør overvejes, om ledningsføringen skal friholdes for jordoplag og planlagt kørerareal, da der skal ske grubning af arealet efter aktiviteten er slut."

<https://fkvandgis.vandnet.dk/>



Figur 1: Kort viser, at der er løber en hovedvandledning (markeret med rød) på ejendommen. Placeringen er dog ikke nøjagtig.

Trafik:

"Ja, der skal ansøges om midlertidig overkørselstilladelse - placering og bredde, af hensyn til vurdering af oversigtsforhold - og så skal der foretages et vejsyn inden start og når pladsen lukkes ned. De sender bare direkte til mig, så skal jeg hurtigt behandle den."

Hovedvandledningen er registreret i LER, men den er ikke tinglyst. På baggrund af ovenstående bemærkning fra Odsherred Kommunes vandteam, anbefaler Odsherred Kommune, at arealet, hvor hovedvandledningen ligger, friholdes for belastning. Alternativt, at Odsherred Forsyning indgår en aftale med Fårevejle Kirkebys Vandværk.

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

- Bevaringsværdigt landskab (del af ejendom)
- Geologisk bevaringsværdi, Geopark Odsherred og nationalt geologisk interesseområde
- Kulturhistorisk bevaringsværdi, kirkeomgivelser om Fårevejle Kirke
- Skovrejsning uønsket
- Landskabstype 1, Det bakkede ustruktureret landbrugslandskab
- Særlig værdifuldt landbrugsareal (del af ejendom)

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.

Områder udpeget som **geologisk bevaringsværdi og national geologisk interesseområde**, må ikke sløres eller ødelægges af bl.a. gravning, bebyggelse eller tekniske anlæg,

I områder udpeget som **kulturhistorisk bevaringsværdi**, herunder kirkeomgivelser, må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o. lign. ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Landskabstype 1, Det bakkede ustrukturerede 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.

Områder, der er udpeget som **særligt værdifuldt landbrugsareal**, er som udgangspunkt forbeholdt landbrugserhvervet. Der skal derfor tages hensyn til landbrugsejendommenes arrondering, arealbehov og afstandskravene skal respekteres således, at landbrugsejendommene ikke pålægges øgede miljøkrav.

Ejendommen ligger inden for **kystnærhedszonen**, der er en 3 km bred planlægningszone. Jf. Planlovens § 35, stk. 3, må der kun meddeles landzonetilladelse i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder, herunder at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Inden for kystnærhedszonen skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Redegørelse

Der er søgt om tilladelse til etablering af en midlertidig byggeplads samt et midlertidigt oplag af opgravet jord og materialer frem til 1. juli 2025. På Figur 2 er der et oversigtskort over ejendommens afgrænsning.



Figur 2: Oversigtskort over ejendommens afgrænsning. Luftfoto 2021.

Der er i ansøgningen oplyst, at byggepladsen vil bestå af en skurby på op til 6 moduler, hvori der skal være kontor og mandskabsfaciliteter. Der vil til disse blive tilsluttet en opsamlingstank, der tømmer efter behov. Derudover skal der være et materialeoplag og et jorddepot. Desuden er det oplyst, at byggepladsen vil være delvist indhegnet, men at kørevejen til marken vil være åben således, at grundejerne til de omkringliggende matr.nr. kan køre til deres marker. Det er oplyst, at der ikke vil være støjende aktivitet på byggepladsen uden for normal arbejdstid i (18:00 - 7:00) eller i weekender og helligdage, og at der udelukkende vil være belysning af skurvognene 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 areal er 1,99 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der ikke bygninger på ejendommen.

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

- At det ansøgte ikke vurderes at påvirke beskyttelsen af landskabsinteressen, herunder udpegning som henholdsvis bevaringsværdigt landskab og placering i landskabstypen, Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab, samt udpegningen som geologisk bevaringsværdi og national geologisk interesseområde. Dette er begrundet i, at der i området en del bevoksede hegn, som også slører for byggepladsen. Desuden er der tale om en midlertidig påvirkning, som reetableres efter byggepladsens ophør.
- At det ansøgte ikke vurderes at påvirke oplevelsen af Fårevejle Kirke, da Fårevejle Kirke ligger højere i terrænet end ejendommen, og da der ved ejendommens matrikelgrænse mod Fårevejle Kirke findes bevoksning, som skjuler for byggepladsen, og at der desuden findes bebyggelse mellem ejendommen og Fårevejle Kirke.
- At det ansøgte ikke vurderes at påvirke de eksisterende omkringliggende landbrug.
- At det ansøgte ikke påvirker naturværdi eller landskabelig værdi, der er tillagt en placering inden for kystnærhedszonen. Denne vurdering har baggrund i, at der mellem ejendommen og kysten findes en del levende hegn, at randmorænen ligger vest for ejendommen og der derved ikke er udkig til kysten.

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 8. marts 2023.

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 9. - 23. februar 2023. Der er i perioden ikke indkommet bemærkninger.

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, Teknik og Kultur
risli@odsherred.dk

Sofie Eriksen
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
sofer@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, hvis det ikke er ansøger
- 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