

LE34 A/S
Mellem Broerne 12
4100 Ringsted

Sendt digitalt

Den 26. januar 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2022-3699

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 22-11-2022 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af en del af Næsvangsvej 5, 4550 Asnæs til adgangsvej. Ansøgningen er fremsendt i forbindelse med arealoverførsel på adressen Næsvangsvej 5, 4550 Asnæs, matr.nr. 27a Asnæs by, Asnæs.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af en del (3.608 m²) af Næsvangsvej 5, 4550 Asnæs.

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:

- Odsherred Forsyning sørger for skærmende beplantning mod Næsvangsvej 1, efter forudgående aftale med dennes ejere
-

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under gravearbejdet sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vest-sjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Odsherred Kommunes naturteam har den 20.10.2022 meddelt, den for projektet nødvendige, dispensation til digegennembrud i henhold til museumsloven. Diget er beliggende mellem ejendommene Næsvangsvej 5 og Toftegårdsvej 25, begge 4550 Asnæs. Dispensationen er ikke blevet påklaget.

Lov om jordforurening

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

Lov om offentlige veje

Odsherred Kommunes trafikafdeling har den 3. november 2022 godkendt den nye overkørsel til Næsvangsvej i henhold til lov om offentlige veje. Godkendelsen er ikke blevet påklaget.

Servitutter

Opmærksomheden henledes på servitutterne nr. 4866 lyst 29.03.1993 og nr. 7071 lyst 17.05.1993; **begge handler om gasledningers placering på den aktuelle matrikel.** Odsherred Kommune er ikke påtaleberettiget; de er derfor ikke påsat.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget bevaringsværdigt landskab, jfr. Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune, kap. 8.0/Landskabskarakteranalyse dec. 2012.

I henhold til kommuneplanens retningslinje nr. 8.2.5 er skovrejsning uønsket.

I henhold til landskabskarakteranalysen for det aktuelle karakterområde (10):

- bør landskabets åbne karakter vedligeholdes i forhold til at beskytte de åbne kig og de visuelle sammenhænge til nabokarakterområderne

- bør området friholdes for skovrejsning.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af den østligste del af Næsvangsvej 5, 4550 Asnæs i forbindelse med arealoverførsel, i alt 3.608 m². Der ønskes etableret adgangsvej til matrikel nr. 4-al Asnæs by, Asnæs (Toftegårdsvej 25) fra Næsvangsvej.

Det er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at en del af matrikel nr. 4-al Asnæs by, Asnæs udstykes og sælges til Odsherred Varme A/S, som påtænker at etablere et nyt fjernvarmewærk i starten af 2024. Odsherred Varme A/S planlægger desuden at bruge en del af arealet som oplagsplads for nye materialer til ledningsprojekter hen over de kommende år.



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 1,7 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et énfamiliehus med et boligareal på 122 m², et udhus på 28 m² og en garage på 50 m².

I forbindelse med naboorientering har ejerne af Næsvangsvej 1 haft flg. bemærkninger til ansøgningen:

- Den øgede mængde tung trafik med nye materialer til oplagspladsen kører på nuværende tidspunkt gennem NKT's ejendom med indkørsel på Toftegårdsvej ved jernbaneover-skæringen. Er bekymret for belastningen på øvrige veje og miljøet, hvis denne indkørsel flyttes til den ansøgte placering.
- Toftegårdsvej er ikke let fremkommelig med parkerede biler i vejsiden. Dette betyder flere standsninger og igangsætninger, som belaster miljøet.
- Ønsker beplantning mellem ny adgangsvej og deres ejendom, gerne lav beplantning ved Næsvangsvej, så oversigtsforholdene ikke påvirkes.

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

- At den ændrede anvendelse af arealet ikke påvirker landskabets åbne karakter.
- At opførelse af varmeværk og midlertidig oplagsplads for nye materialer til ledningsprojekter samt adgang hertil udgør en betydelig samfundsmæssig interesse.
- At Odsherred Forsyning er nået til enighed med ejerne af den berørte naboejendom

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 26. januar 2023

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 det kun er ejendommen Næsvangsvej 1, som bliver berørt af den ændrede anvendelse af den aktuelle del af matrikel nr. 27-a Asnæs by, Asnæs. Derfor er ejere af øvrige naboejendomme ikke orienteret.

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 end-

videre 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Næsvangsvej 5, 4550 Asnæs med digital post
- Ejere af Næsvangsvej 1, 4550 Asnæs 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

- Evida Syd A/S, Vognmagervej 14, 8800 Viborg (ejer af Næsvangsvej 3), med digital post til CVR. nr. 27210406
- Dansk Miljørådgivning A/S, Kilde Allé 22, 3600 Frederikssund (rådgiver), på mail ejn@dmr.dk
- Odsherred Varme A/S, Hovedgaden 39, 4571 Grevinge (bygherre), på mail sab@odsherredforsyning.dk