

Ejer af
Hesselvej 3,
4572 Nr. Asmindrup

Sendt digitalt til e-Boks

Den 19. juli 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-35989

Ejendommen Hesselvej 3, 4572 Nørre Asmindrup, matr. nr. 2a BRÆNDT BY, NR. ASMINDRUP.

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-08-2021 vedrørende landzonetilladelse til:

- at bygge en overdækning på 55 m² (til blokbåndsav)
- lovliggørelse af opført overdækning på 74 m² (til høvl og pudser/slibemaskine)
- lovliggørelse af opført overdækning på 15 m² (til opbevaring af træplanker)
- lovliggørelse af etableret vendeplads og terrænregulering i forbindelse med etablering af vendepladsen
- lovliggørelse af oplag af træstammer og restprodukter fra opskæring.

Du har desuden søgt om lovliggørende godkendelse til at bibeholde det etablerede erhverv på ejendommen med opskæring af træ til og produktion af plankeborde samt salg af disse. (planlovens § 37) Virksomheden blev etableret i 2017 i en overflødig landbrugsbygning, som er istandsat.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at opføre en overdækning på 55 m² (til blokbåndsav).

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til at bibeholde:

- opført overdækning på 74 m² (til høvl og pudser/slibemaskine), se dog vilkår for denne overdækning
- opført overdækning på 15 m² (til opbevaring af træplanker)
- etableret vendeplads og terrænregulering i forbindelse med etablering af vendepladsen
- oplag af træstammer og restprodukter fra opskæring.

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. Dette gælder kun for den nye bygning.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at den opførte overdækning på 74 m² lukkes og lydisoleres, så høvl og pudser/slibemaskine står og benyttes indendørs
- at den nye overdækning på 55 m² til blokbåndsav orienteres og konstrueres, så den lydmæssigt er til mindst mulig gene for naboer
- at ydervægs- og tagmateriale samt farver på de aktuelle bygninger harmonerer med ejendommens eksisterende bebyggelse
- at belægning/toplag på vendepladsen er permeabel
- oplag skal begrænses mest muligt og ikke være mere end 2 m i højden.

Forhold til anden lovgivning

Miljøbeskyttelseslov

Kommunens miljøteam har i forbindelse med ansøgningen udtalt: "Aktiviteten er omfattet af Brugerbetalingsbekendtgørelsens Bilag 1 punkt E 52. "Savværker med kapacitet for produktion af råtræ på mindre end 50.000 m³ fast masse pr. år af nåletræ eller mindre end 10.000 m³ fast masse pr. år af løvtræ eller med en samlet kapacitet for produktion af mindre end 50.000 m³ fast masse af nåle- og løvtræ pr. år. Møbelfabrikker og maskinsnedkerier. Bygningssnedkerier med et netto-produktionsareal på mere end 200 m²". Det betyder bl.a., at kommunen skal føre regelmæssige tilsyn med din virksomhed."

Støj reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

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

Museumslov

Hvis der under byggeriets 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.

Naturbeskyttelseslov

Kommunens naturteam har, i forhold til naturbeskyttelsesinteresser bl.a. vurderet, at:

- "afstanden er tilstrækkelig til, at der ikke sker væsentlig påvirkning af områder med naturbeskyttelsesinteresser"
- "det skal sikres, at der ikke sker afledning af vand, som er beriget med fra træet udsivende næringsstoffer til de beskyttede naturtyper (3 søer i haven + 2 moseområder indeholdende søer)"
- "at afstanden er tilstrækkelig til, at der ikke vil kunne ske væsentlig påvirkning af områder med kortlagte naturtyper eller levesteder for arter herunder havørn"

Evt. ændringer af vandløb og §3-beskyttede områder behandles af naturteamet.

Byggeslov

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 byggesloven. Lovliggørelse af opførte bygninger forudsætter ligeledes byggetilladelse.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i landzone og er ikke rammelagt i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Ejendommen ligger indenfor følgende udpegninger i Kommuneplanen:

- Ejendommen er beliggende i bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab
- Ejendommen er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Kystnærhedszone

Ingen af udpegningerne vurderes at være relevante eller blive påvirket i forhold til det ansøgte. Denne vurdering beror på, en konkret vurdering af området og landskabet.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsningnegativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

Denne ejendom ligger i landskabstype 1: "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 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.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til:

- at bygge en overdækning på 55 m² (til blokbåndsav)
- at lovliggøre opført overdækning på 74 m² (til høvl og pudser/slibemaskine)
- at lovliggøre opført overdækning på 15 m² (til opbevaring af træplanker)
- at lovliggøre etableret vendeplads og terrænregulering i forbindelse med etablering af vendepladsen
- at lovliggøre oplag af træstammer og restprodukter fra opskæring.

Du har i ansøgningen og i forbindelse med sagsbehandlingen bl.a. oplyst:

- at der vil ske en udvikling, men ikke en udvidelse, af virksomhedens produktion i forbindelse med det ansøgte
- at du har et ønske om at lette forarbejdningen af træstammerne, så opskæringen bliver mindre tidskrævende, at undgå tunge løft. Derved sikres at processerne forløber kontrolleret og ordnet, for at opnå bedre tid og plads til den endelige bearbejdning af plankerne. Tiltagene er således ikke baseret på en markant udvidelse af produktionen, men alene orienteret omkring procesforbedring, så maskinerne skal køre i færre timer
- overdækningen til blokbåndsaven ikke kan lukkes pga. praktikken omkring stammer, der skal på saven og planker, der skal ud
- at tiloversblevet træ sælges som Kalmar eller brædder, og savsmuld genbruges som træflis og strøelse til dyrehold i området. Der produceres ikke affald til ophobning.
- værkstedet holder åbent for kunder to dage om ugen, fire timer pr dag.
- transport af træstammer til ejendommen finder sted 8 gange om året med tømmerbiler, som er ladvogne med kran, uden anhænger. Vejen mellem Hesselvej og den viste vendeplads vedligeholdes og bekostes af værkstedets ejer alene.
- at det er en familievirksomhed med 1 ansat

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.

I henhold til planlovens § 37, stk. 1 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af bl.a.:

- at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

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.

Vi har vurderet, at naboer, med bolig placeret indenfor en radius på 300 m fra virksomhedens produktionsbygninger, skal orienteres. En nabo-orientering har bl.a. til formål at få sagen belyst fra andre vinkler end ansøgers og få evt. oplysninger, som kommunen ikke har kendskab til.

Ejerne af 5 naboejendomme har haft indsigelser til ansøgningen. Indsigelserne kan sammenfattes til:

- omfattende støjgener
- trafikale gener; tung trafik og slid/huller på adgangsvejen samt meget trafik i weekender i forbindelse med åbningstiderne for butikken
- modstand ift. en mulig udvidelse af virksomheden/produktionen
- virksomheden spolerer oplevelsen af landskabet (med spredt bebyggelse) og den landlige ro
- etablering af vendeplads er indgribende i terrænet
- virksomheden burde ligge i et industriområde; der er generel stor modstand mod virksomheden
- ansøger giver urigtige oplysninger.

Ejendommens areal er 33,6 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 215 m², 2 erhvervsbygninger på i alt 628 m², 2 tiloversblevne landbrugsbygninger på i alt 160 m² samt 2 udhus-/garagebygninger på i alt 235 m².

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

- At den ansøgte bygning, de opførte bygninger samt den etablerede vendeplads ikke er og ikke vil være tydelige eller dominerende i landskabet
- At høvl og pudser/slibemaskine placeres i en lydisoleret bygning
- At en tilbygning på op til 500 m² til erhvervet vil øge påvirkningen af landskabet i forhold til de ansøgte bygninger. Ejer kan tilbygge 500 m² til erhvervet iflg. planloven § 36, stk. 1, nr. 15, uden landzonetilladelse
- At ejendommen er en af de lavere beliggende ejendomme i området, så oplevelsen af landskabet vurderes ikke at blive påvirket negativt af bygningerne og vendepladsen
- At vendepladsen er etableret på et areal, som er hensigtsmæssigt i forhold til niveau-forskel og nærhed til produktionsområdet
- At oplaget som udgangspunkt placeres, så det påvirker landskabsoplevelsen mindst muligt og transport af træstammer på ejendommen begrænses mest muligt.

Vi har vurderet, at savværket fra starten kunne etableres i en overflødig driftsbygning uden landzonetilladelse; det er en ret ejer har. Bygningsmæssige udvidelser, som ikke tilbygges den aktuelle overflødige driftsbygning, kræver landzonetilladelse. Etablering af udendørs oplag og vendeplads (ca. 1.100 m²) kræver landzonetilladelse.

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 19. juli 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 indeksreguleret for 2023, 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at ansøgningen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Tegnestuen Odsherred, Rørvigvej 221, 4500 Nykøbing Sj. (ansøger) via Byg og Miljø
- Ejer af Hesselvej 1, 4572 Nr. Asmindrup
- Ejere af Hesselvej 2A, 4572 Nr. Asmindrup
- Ejere af Hesselvej 5, 4572 Nr. Asmindrup
- Ejere af Hesselvej 7, 4572 Nr. Asmindrup
- Ejer af Hestehavevej 10, 4572 Nr. Asmindrup
- 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