

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 8. april 2025

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2021-35989

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 23-08-2021, samt revideret ansøgning af 13.12.2024 vedrørende landzonetilladelse til tørrerum (ovn) på 15 m² på adressen Hesselvej 3, 4572 Nørre Asmindrup, matr.nr. 2a Brændt By, Nr. Asmindrup.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til tørrerum (ovn) på i alt 15 m² på ovennævnte adresse. Tørrerum (ovn) skal anvendes til virksomheden, der er indrettet i bygning 6 efter § 37 i planloven.

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:

- At bygningen opføres i tæt forbindelse med bygning 6. Byggeriet skal udefra fremstå som en tilbygning til bygning 6.
- At bygningen opføres i den begrænsede størrelse og placering som ansøgt d. 13.12.2024
- At bygningen skal fremstå i mørke matte farver, hvis bygningen ikke udføres i samme materialer som bygning 6. Tagbeklædning skal være mørk maks glans 20.

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."

Ejer bemærker at der for nuværende ikke er en sav til virksomhedens produktion på ejendommen, den er fjernet i januar 2025.

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, skovrejsning negativ-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 er ikke omfattet af lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af bygning på 15 m² tørrerum (ovn), lige op ad bygning 6. Bygningen flyttes fra nuværende placering, da den er ulovligt opført til formålet jf. Planklagenævnets afgørelse af 30.09.2024.

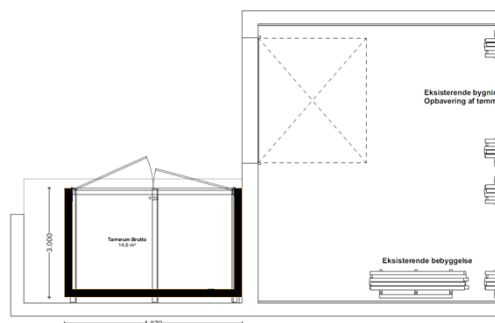
Du har i ansøgningen oplyst, at den bygning som er opført vest for bygning 7 anvendes til virksomheden som tørreovn til planker. Af det reviderede projekt fremgår at bygningen på 15 m² ønskes flyttet hen, så den står lige op ad bygning 6 men uden direkte adgang mellem bygningerne.

Bygningen vil blive placeret på det eksisterende betondæk, sandsynligvis en tidligere møddingsplads.

Bygningen der anvendes til tørreovn, er en nødvendig del af produktionen. Det er ikke for nuværende muligt, at få tørreovnsbygningen inde i eksisterende bygninger, pga. pladsmangel m.v. Desuden ønskes tørreovnen på sigt indbygget i en tilbygning til virksomheden. Men for nuværende ønsker ejer tilladelse så produktionen kan fortsætte. Dermed ønskes tilladelse til at flytte bygningen hen til bygning 6, så den står lige op ad denne, men uden direkte adgang mellem bygningerne.

Du er orienteret om at hvis bygningen tilbygges eksisterende bebyggelse (sammenbygges med direkte adgang imellem), vil det ikke kræve en landzonetilladelse at opføre 15 m² tilbygning til virksomheden. Men du oplyser, at den bedste løsning for nuværende er at flytte bygningen uden gennemgang mellem bygninger, du er indstillet på at afvente landzoneafgørelse.

Uddrag af tegningsmateriale:



I Planklagenævnets afgørelse af 30.09.2024, afsnit 2.2.8 som bl.a. omhandler skur på 15 m² (tørreovn) på tidligere placering, skriver de:

Planklagenævnet finder, at skuret på 15 m² ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven § 36, stk. 1, nr. 15 og 20, allerede af den grund, at skuret ikke kan karakteriseres som værende tilbygning til de overflødiggjorte bygninger 2 og 6, som virksomheden er indrettet i. Endvidere er skuret ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1 nr. 8, da skuret skal anvendes til driften af virksomheden og derfor må karakteriseres som driftsbygning. Bygningen kræver dermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1.

På trods af flytning vurderer vi at det ansøgte forsat ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven § 36, stk. 1, nr. 15 og 20, af samme grund som tidligere, idet skuret ikke kan karakteriseres som værende tilbygning til de overflødiggjorte bygninger 2 og 6, som virksomheden er indrettet i. Der er ikke direkte adgang mellem bygningerne. Den ansøgte bygning karakteriseres som driftsbygning til virksomheden. Bygningen kræver dermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1.

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 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:

- Virksomheden er lovligt indrettet i bygning 2 og 6 jf. BBR, jf. Planklagenævnets afgørelse af 30.09.2024.
- Ejer vurderer at det lige nu ikke er muligt at lave en tilbygning til virksomheden, og tørrerum (ovn) er nødvendig for forsættelse af produktionen. Ejer påtænker på sigt at lave en tilbygning, hvor tørrerum (ovn) indtænkes indbygget i.
- Tørrerum (ovn) opføres op til bygning 6 og udefra vil fremstå som en mindre tilbygning til virksomhedens bygning 6.
- Bygningen er meget lille i forhold til den samlede bygningsmasse på ejendommen, og er en nødvendig del for at produktionen kan forsætte.
- At ejendommen er en af de lavere beliggende ejendomme i området, så oplevelsen af landskabet vurderes ikke at blive påvirket negativt af bygningen.
- At bygningen ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At den samlede bebyggelse ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At bygningen med den angivende placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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.

Naboorientering

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

Vi har vurderet, at naboer, med bolig placeret indtil 300 m fra virksomhedens produktionsbygninger, skulle orienteres.

Sagen blev sendt i naboorientering d. 28.01.2025, der er kommet bemærkninger fra ejer af Hesselvej 7.

Kort opsummering af bemærkningspunkterne:

1. Tidligere afgørelser fra Planklagenævnet, vedr. samme adresse og anden sag i januar 2025
2. Ikke-primært erhverv bør ikke placeres i landzone
3. Øget aktivitet og trafik
4. Præcedens for lignende ansøgninger

De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Kommunens bemærkninger:

Vi vurderer at de 2 Planklagenævnsafgørelser der henvises til, ikke er fuldstændig sammenlignelig med det ansøgte. Idet den ønskede bygning er placeret helt op til eksisterende bebyggelse og udefra fremstår som en tilbygning. Omfanget af den ansøgte bygning er i denne sag meget begrænset og opført helt op til eksisterende virksomhed, modsat de sager der henvises til.

Virksomheden er tilladt jf. Planlovens §37, hvilket Planklagenævnet har bekræftet i afgørelse af 30.09.2024. Virksomheden kunne uden landzonetilladelse opføre op til 500 m² tilbygning jf. § 36, stk. 1, nr. 15 og 20. Men ejer ønsker at kunne forsætte produktionen og ønsker en helhedsplan for en tilbygning til virksomheden, hvilket vil tage væsentlig længere tid.

Det vurderes ikke at den ønskede tørreovn, på 15 m² øger trafik og aktiviteter til virksomheden. Det vurderes heller ikke at denne sag danner væsentlig præcedens, grundet den begrænsede størrelse og beliggenhed af den ønskede bygning (tørreovn). Det er altid en konkret vurdering om der kan meddeles landzonetilladelse.

Offentliggørelse

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

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Hesselvej 3, 4572 Nr. Asmindrup (ejer af ejendommen der ansøger) via Cpr.nr. til digital post.
- Ejere af Hesselvej 7, 4572 Nr. Asmindrup (som har haft bemærkninger til naboorientering) via Cpr.nr til 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