

## Salg af Præstbrovej 32, 7950 Erslev

### Lovkrav og forudsætninger for ændret anvendelse af den fhv. børnehave i Erslev

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 18.6 og er beliggende i område 1, der kun må anvendes til daginstitution e. lign., som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan passe ind i området.

#### Privat beboelse:

- Hvis ejendommen fremadrettet alene skal anvendes til boligformål (privat beboelse) vil kommunen aflyse nuværende lokalplan og området vil blive overført til landzone.
- Sagsbehandlingstiden for aflysning af lokalplanen vil udgøre minimum 4 uger pga. nabohøring.
- Der kan etableres liberalt erhverv i op til 50% af bygningen i tilknytning til beboelsen.
- Køber skal indhente byggetilladelse, hvis bygningens anvendelse ændres fra erhverv til beboelse.

#### Erhvervsformål forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan:

- Gælder generelt for etablering af erhverv i ejendommen
- Gælder ved indretning af flere udlejningsboliger i ejendommen, da det betragtes som erhvervsmæssig udlejning.
- Gælder ved indretning af privatbeboelse kombineret med f.eks. praksis/klinik, kursus- og foredragsvirksomhed, hvor der vil være en væsentlig, konstant trafik til og fra ejendommen.
- Bestemmelser vedr. dyrehold på ejendommen er beskrevet på side 4 i dette notat.

#### Købers ibrugtagning af ejendommen:

- Da ejendommen er udlagt til offentlige formål kan køber ikke forvente at tage ejendommen i brug umiddelbart efter overtagelsen.
- Ifølge planlovens § 19 kan der dog søges dispensation i op til 3 år, hvis lokalplanen ikke længere er tidssvarende. Det forudsætter at der ikke er tale om virksomhed, der medfører støj, støv og lugtgener for de omkringliggende ejendomme.

Dato 06-12-2019  
Sagsnr: 773-2019-8647

**MORSØ KOMMUNE**  
Økonomi og Stab

Pia Thybo  
9970 7006  
pt@morsoe.dk

Jernbanevej 7  
7900 Nykøbing Mors  
Telefon 9970 7000  
kommunen@morsoe.dk  
**morsoe.dk**

### **Bygningsreglementets isoleringskrav:**

- Ændring fra en bygningstype til en anden, hvor temperaturforholdene og klimakravene er ens, udløser ikke yderligere energikrav.

Ved overgang fra erhverv til beboelse, stilles der ikke yderligere energikrav i henhold til bygningsreglementet, hvis beboelsen indrettes i lokaler der er godkendt til et formål, der kræver mindst 15 graders opvarmning. Det skyldes, at den ændrede anvendelse i dette tilfælde ikke i sig selv indebærer et væsentligt større energiforbrug.

- Se bygningsreglementets bestemmelser om energiforbrug ved ændret anvendelse m.m. her

<http://bygningreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/11/BRV/Energiforbrug>

### **Opvarmning:**

- Bygningen opvarmes med naturgas, men der er ikke tilslutningspligt og køber har mulighed for at vælge anden opvarmingskilde.
- Ifølge Evida (tidligere HMN og Naturgas Midt-Nord) skal køber betale et fast gebyr for afbrydelse af villastik, i øjeblikket (2019) er det gældende gebyr kr. 8.200,- inkl. moms.

Priserne kan ses på hjemmesiden

[https://gasnet.dk/gaskunde/priser\\_betingelser/brugerbetaling\\_oggebyrer](https://gasnet.dk/gaskunde/priser_betingelser/brugerbetaling_oggebyrer).

- Der er forberedt installationsmulighed for en brændeovn i bygningen.

### **Byggetilladelse:**

- Køber skal indhente byggetilladelse, hvis bygningens anvendelse ændres fra erhverv til beboelse.
- Kommunen kan ikke informere om forbundne myndighedskrav uden at kende købers konkrete anvendelsesplaner.

### **Inden du afgiver tilbud:**

- Vi opfordrer interesserede til at kontakte vores bygningsafdeling omkring konkrete anvendelsesplaner, så kan vi informere nærmere om myndighedskrav o. lign.
- Hvis bygningen skal anvendes til erhverv (straks eller på sigt) skal det oplyses på tilbudsblanketten, da det er udslagsgivende for om der skal laves ny lokalplan eller ej.

Pia Thybo  
Specialist

## **Husdyrgødningsbekendtgørelsens § 5:**

**§ 5.** Etablering af husdyranlæg, gødningsopbevaringsanlæg og ensilageopbevaringsanlæg samt udvidelse og ændring heraf, der medfører forøget forurening, er ikke tilladt

- 1) i et eksisterende eller, ifølge kommuneplanens rammedel, fremtidigt byzone- eller sommerhusområde,
- 2) i et område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lignende,
- 3) i en afstand mindre end 50 m fra de i nr. 1 og 2 nævnte områder, eller
- 4) i en afstand mindre end 50 m fra en nabobeboelse.

Stk. 3. Etablering, udvidelse og ændring af hundehold med 5 eller flere hunde over 18 uger, herunder hundekenneler og hundepensioner, er ikke tilladt inden for de i stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte områder og inden for følgende afstande:

- 1) 200 m fra de i stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte områder, dog 300 m for hundepensioner.
- 2) 100 m fra en nabobeboelse, dog 200 m for hundepensioner.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra afstandskravene i stk. 3, nr. 1 og 2, hvis overholdelse ikke er mulig, og fastsætte vilkår til indretning og drift, som sikrer, at der ikke opstår nærliggende risiko for forurening eller væsentlige gener.

### Katte:

Det vurderes at en kattepension med over 25 m<sup>2</sup> bure og løbegård også skal overholde 50 meters kravet.