

GeoPartner
Att.: Rasmus Ørbæk Lukassen
Trigevej 20
8382 Hinnerup

Sendt med Digital Post til CVR nr. 20014784

Den 7. juli 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1480

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 28-04-2025 vedrørende landzonetilladelse til udstykning af areal rundt om mast og mobilstation på adressen Grønlandsvej 4, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 5 a Hølkerup By, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til udstykning af areal rundt om mast og mobilstation.

Tilladelsen er meddelt på 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:

Hvis mast og mobilstation fjernes, skal arealet sammenlægges med matr.nr. 5 a Hølkerup By, Egebjerg.

Forhold til anden lovgivning

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med udstykningen på ejendommen.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje omkring Kongsøre Skov. Jfr. lovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skoves værdi som landskabselementer. Samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

En udstykning, som ikke medfører nogen former for ny bebyggelse, vurderes derfor ikke at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Forhold til kommuneplanen

I Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 5: Det kystnære husmandslandskab. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets lille skala og sammensatte karakter

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.

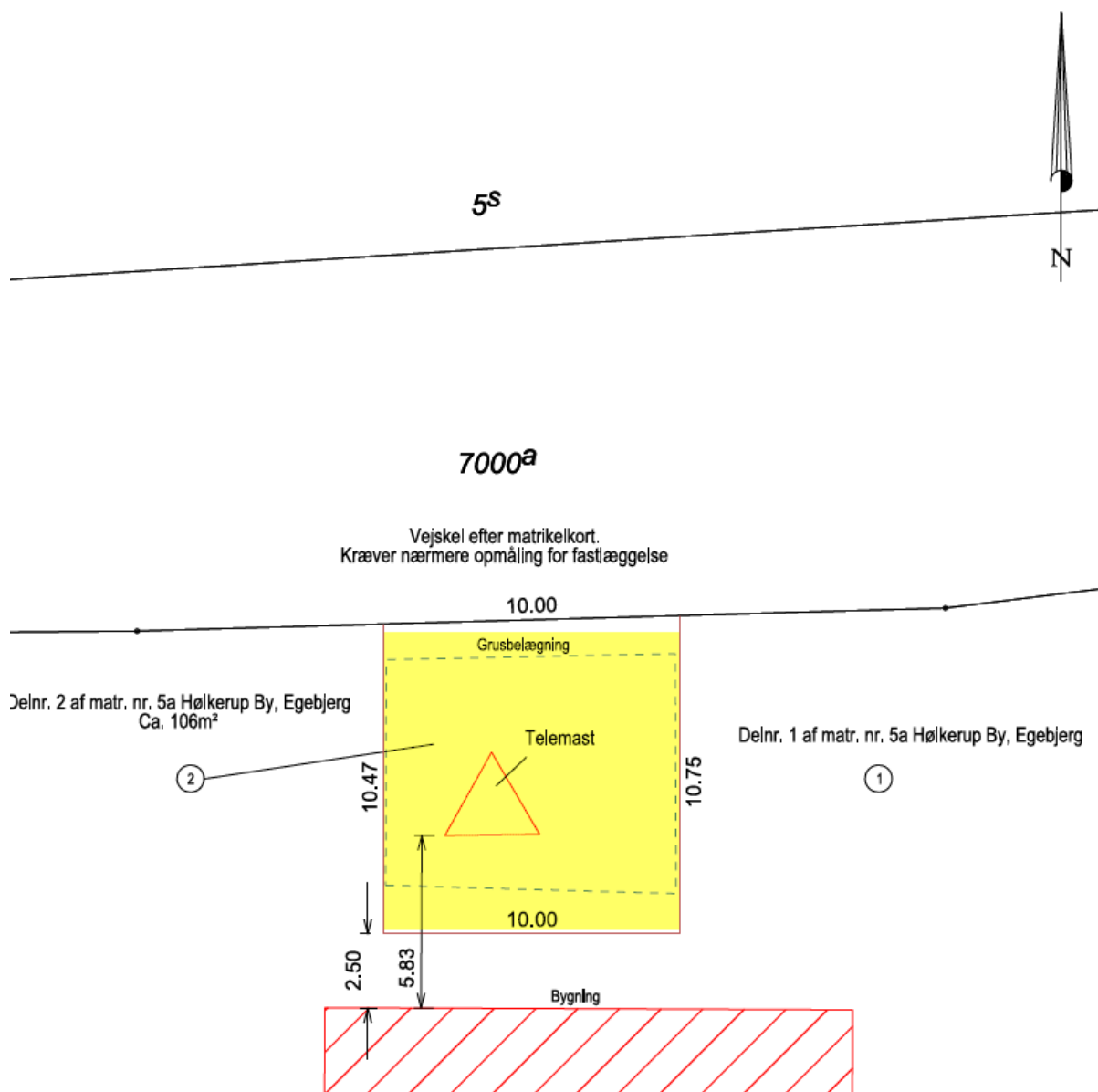
Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod Isefjord, ligesom landskabets skala de fleste steder er lille. Det er især afspejlet i bebyggelsen af små husmandssteder, der flere steder ligger i tydelige struktur af små markflader. Landskabet er generelt orienteret mod kysten og flere steder præget af fine udsigter. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge.

Dette velstrukturerede mønster skaber en særlig rumlig værdi, som der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er hensynet til at opretholde landskabets lille skala og mønster af smalle marklodder orienteret mod kysten væsentligt. Der bør også værnes om landskabets fine udsigter til Isefjord samt den uforstyrrede karakter. Landskabets store skovområder, bebyggelsens placering og beplantning i markskel er væsentlige elementer for at opretholde landskabets karakter.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.



Figur 1 Uddrag af udstykningsribs, dateret 09.04.2025

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til udstykning af ca. 105 m² rundt om mast og mobilstation på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst, at formålet med udstykningen er at få styr på ejer-/lejerforhold på arealet så fremtidige udlejere af masteplaceringen også er ejere af arealet.

Mast og mobilstation blev etableret i 2023.

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 15,8 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 210 m² og 7 landbrugsbygninger på i alt 3.881 m².

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

- At udstykningen ikke påvirker oplevelsen af områdets landskab.

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.

Nabo-orientering

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **7. juli 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 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 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
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen, 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