

EJENDOMSSELSKABET TINGHULEVEJ 5B ApS
Gudmindrup Skovvej 42C
4573 Højby

Sendt på mail til heidi.nielsen81@gmail.com

Den 28. oktober 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-74588

Odsherred Kommune er blevet opmærksom på en ubehandlet sag fra 02-04-2014 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til det udvidede oplag til autoophug på adressen Tinghulevej 5B, 4573 Højby, matr.nr. 17 ak Højby By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til at bibeholde det areal af det udvidede oplag til autoophug, som ikke er yngle- og rasteområde for markfirben (se oversigtskort på side 3).

Vilkår for denne tilladelse, se 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 efter, at den er meddelt, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Der er ingen vilkår for denne tilladelse, da yderligere ændringer forudsætter ny behandling efter planlovens landzonebestemmelser.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under gravearbejde sker arkæologiske fund, skal arbejdet straks indstilles og Museum Vestsjælland kontaktes på tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under evt. jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Miljø, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Da der er oplysninger, der viser, at der har været aktiviteter på ejendommen, der kan have forurennet jorden, er hele matriklen kortlagt som muligt forurennet jord på vidensniveau 1 (V1). Hvis der skal graves, bygges nyt eller flyttes jord fra ejendommen skal der søges tilladelse hos Odsherred Kommune efter jordforureningsloven.

Vejlovgivningen

Da ejendommen ikke ændrer anvendelse eller udvider aktiviteterne kræver denne lovliggørende tilladelse, til at bibeholde det udvidede oplag, ikke en tilladelse i forhold til overkørsel og parkering

Naturbeskyttelsesloven

Markfirben er vidt udbredt i Danmark. Markfirbenet er totalfredet og artens yngle- og rasteområder er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 29a.

I Danmark ved man ud fra markfirbenets forekomst og udbredelse at det er afhængigt af klimatisk begunstigede biotoper. Disse biotoper er typisk soleksponerede skrån timer og skrænter, som er forholdsvis tørre og veldrænede, og som indeholder områder med soleksponerede jordflader, typisk af løs, sandet eller gruset karakter. Da markfirbenet er et udsat byttedyr, er det afhængig af tætte skjulesteder, som f.eks. tornede, lave buske, stenbunker og kvasbunker, og det bevæger sig generelt i randzonerne mellem de forskellige strukturer.

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Denne tilladelse omfatter ikke byggeri.



Figur 1 Areal omfattet af denne tilladelse er indrammet med sort streg. Med rødt er markeret yngle- og rasteområder for markfirben. Med grøn farve er markeret et område, som formentlig er rasteområde.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 5R3 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune og er omfattet af Tillæg nr. 19 til kommuneplanen for Tindhuleområdet - generel anvendelse er rekreativt område. Tillægget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. februar 2025.

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.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 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 hegnskræder skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.”

En del af ejendommen ligger inden for en økologisk forbindelse.

I Odsherred er der udpeget adskillige sammenhængende økologiske forbindelser mellem forskellige naturtyper.

De økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal primært sikre forbindelse mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, og mellem Natura 2000-områder. Sammen med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder skal forbindelserne udgøre det samlede netværk af værdifuld natur i kommunen.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser er udlagt som 100 meter brede bånd, der følger typiske landskabsstrøg så som ådale og eksisterende naturområder, der har en særlig værdi i forhold til dyr og planter og deres naturlige bevægelse i landskabet. Men også arealer som jernbaneskråninger kan udgøre vigtige levesteder for en række arter, og kan derfor virke som en økologisk forbindelse. Spredningskorridorerne fra Naturkvalitetsplan 2018-2026 danner udgangspunkt for udpegningen af forbindelseslinjerne, og Digitale Naturkort er anvendt som kvalitetssikring af udpegningerne. Der er desuden lagt vægt på at skabe sammenhæng mellem naturområder på tværs af kommunegrænserne til Holbæk og Kalundborg kommuner.

Ejendommen ligger desuden i et område, hvor skovrejsning er uønsket (negativområder), Kommuneplantillæg 10-2.

Her er skovrejsning som udgangspunkt uforenelig med hensyn til natur, landskab, geologi eller kulturhistorie, eller områderne er omfattet af kommuneplanrammer, der udlægger arealerne til andre formål.

Den ansøgte placering ligger uden for kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone.

Ejendommen ligger ca. 2,5 km fra Natura 2000-område N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov.

Ejendommen ligger ca. 5 km fra Natura 2000-område N154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke og Natura 2000 Habitatområde Sejerø Bugt og Saltbæk Vig samt Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområde Sejerø Bugt og Nekselø.

Det vurderes, at disse områder ikke påvirkes af oplagspladsen.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Redegørelse

Vi blev i 2012 opmærksomme på at udvidelse af oplagspladsen tilhørende Højby Autoophug var foretaget uden myndighedsbehandling. Udvidelsen berørte et naturområde, som var omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Odsherred Kommune meddelte dispensation til biloplag på beskyttet natur den 12. februar 2015. Dispensationen blev meddelt på baggrund af vurdering af overdrev i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 af 12. februar 2015; afregistrering.

Afregistreringen betød, at den hidtidige driftsform med hensyn til f.eks. biloplag kunne fortsætte i samme omfang som tidligere på den afregistrerede del af arealet. Da arealet ikke længere var beskyttet, frafaldt kravene i dispensationen til at ændre tilstanden.

I forbindelse med naturteamets behandling af sagen i 2014/2015 oplyste ejer, at det aktuelle areal har været brugt som en del af virksomheden Højby Autoophug A/S areal, bl.a. til oplag af biler fra før 1992, hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft.

Af luftfoto fra 1989 fremgår at en lille del af det aktuelle areal er taget i brug til et mindre oplag af skrotbiler. Omkring 1993 blev der terrænreguleret og det befæstede areal blev etableret i forbindelse med udvidelse af den aktuelle oplagsplads. Området svarer til det område som er afregistreret (12.02.2015) som beskyttet natur.

Ved en fejl blev udvidelsen af oplaget ikke behandlet efter planlovens landzonebestemmelser.

Hele virksomhedens udstrækning ligger i resterne af en gammel grusgrav. På baggrund af en fredningsdeklaration fra 29. september 1976 (fredningsnummer 28928) skal der være volde omkring virksomhedens oplagspladser, for at skærme det skrot der ligger på grunden.

I 1977 gav Vestsjællands Amtskommune bl.a. zonetilladelse og virksomhedsgodkendelse for skrotplads. I ansøgningen er den aktuelle oplagsplads ikke nævnt, og er derfor ikke en del af denne landzonetilladelse.

I april 2026 er det til sagen blevet oplyst, at oplagsarealet er belagt med stabilgrus og knust materiale, som er udlagt løbende som led i den historiske drift af pladsen. Der er ikke foretaget terræændringer eller udlægning af nye materialer efter 2004.

I forbindelse med sagsbehandlingen i 2026 har kommunens naturteam fået undersøgt/moniteret og udarbejdet et notat om det aktuelle areals betydning som yngle- og rasteområde for markfirben.

På baggrund af notatet udtaler naturteamet:

”De områder, der på kortet er markeret med rødt, er yngle- og rasteområder for markfirben, og disse må ikke ødelægges eller forringes. De kan derfor ikke anvendes på måder, der bevirker dette. Ligeledes må brug af tilgrænsende dele af området ikke have skadevirkninger ind i levestederne - dette kunne fx være ved at opstille høje genstande eller bygninger, der skygger på levestederne.

Markeringen med grøn er formentlig også et raste-område og skal ligeledes friholdes for tilstandsændringer, der kan skade dets funktion.” Se kort på side 2.

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 4,3 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af 4 lagerbygninger på i alt 2.471 m².

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

- At arealet er afskærmet
- At en tilbageførsel af arealet til tilstanden før 1989 vil være forstyrrende for markfirbenes yngle- og rasteområder.
- At en lovliggørelse ikke vil medføre en øget belastning af området.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for lovliggørelse af det etablerede.

Nabo-orientering

Kommunen har vurderet, at denne lovliggørende tilladelse 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 28. oktober 2026.

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:

- 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