

Naturstyrelsen
Att.: Jens Peter Simonsen
Ulkerupvej 1
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 31. marts 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-3661

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 20-11-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af midlertidig bygning til kontor på adressen Ulkerupvej 1, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 11 Glostrup By, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af midlertidig bygning til kontor - Naturstyrelsen.

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 efter, at den er meddelt, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Bygning kan opføres i tilknytning til eksisterende kontorbygning på ejendommen, i maks 1 etage.
- Bygningen kun anvendes til Naturstyrelsen eget brug.
- Bygning skal fjernes når den ikke længere skal anvendes af Naturstyrelsen dog senest d. 31.12.2033, i overensstemmelse med vilkår i meddelte dispensation efter skovloven meddelt d. 26.01.2026.

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 bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Kultur, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Naturbeskyttelsesloven - Skovbyggelinje

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har d. 26.01.2026 i forhold til Fredskov meddelt dispensation efter skovloven til opstilling af 1-2 pavilloner på matr.nr. 11 Glostrup By, Egebjerg i Odsherred Kommune.

Naturbeskyttelsesloven - øvrigt

Sagen har været sendt i høring hos kommunens Naturteam, de har lavet en udtalelse vedr. Natura 2000-væsentlighedsvurdering og artikel 12-vurdering af projekt med opstilling af midlertidig kontorpavillon ved Ulkerup Skov. Herunder vurdering af bilag IV arter. Der henvises til dette notat.

Naturteamets samlede konklusion

"Samlet set vurderer kommune derfor, at det kan udelukkes, at projektet vil kunne ødelægge plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller skade levesteder for dyrearter omfattet af samme."

Kulturmiljø

Ejendommen er beliggende i et område der er udlagt kulturmiljø ifølge Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Sagen har på den baggrund været i høring hos Kommunens Planteam. De har vurderet at projektet godt kan godkendes, da den ny bygning er midlertidig og ikke berører andre bygninger fysisk.

Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggesloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Bevaringsværdigt landskab, Større sammenhængende landskab og særligt værdifuldt landskab i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Desuden er den beliggende i et område der er udlagt som kulturmiljø.

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. 2 Det enkle landbrugslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og uforstyrrede karakter, samt oplevelsen af de vide udsigter på tværs af landskabet.

Landskabstypen omfatter de østvendte halvøer Egebjerg Halvø (ikke det kystnære landskab) og Nakke samt bakkedraget Nørrevang. Disse landskaber er i forskellig grad orienteret mod Isefjord og Hesselø Bugt. Det er karakteristisk for disse landskaber, at vejstrukturer og bebyggelsesstrukturer er meget intakte i forhold til deres oprindelse, ligesom landskaberne er kendetegnet ved et næsten fravær af tekniske anlæg.

Kombinationen af få, store skovbevoksninger, landskabets middelstore skala og meget åbne karakter, skaber et enkelt landskabsudtryk med lange kig på tværs af landskabet og stedvist ud over vandet til modstående kyster.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnstrukturer, vejstrukturer samt bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabet samt landskabets enkle udtryk ikke forringes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Der er søgt om tilladelse til opførelse af midlertidig bygning til kontor.

Der er i ansøgningen oplyst, at der ønskes opført en midlertidig pavillon af til kontorformål i tilknytning til eksisterende kontor.

Udvidelsen med kontorpavilloner skyldes et øget antal medarbejdere på Naturstyrelsen Midtsjælland som følge af udmøntning af implementering af Grøn Trepert. Det drejer sig om projekter med udtagning af landbrugsjord, der betyder 6 flere medarbejdere på kontoret.

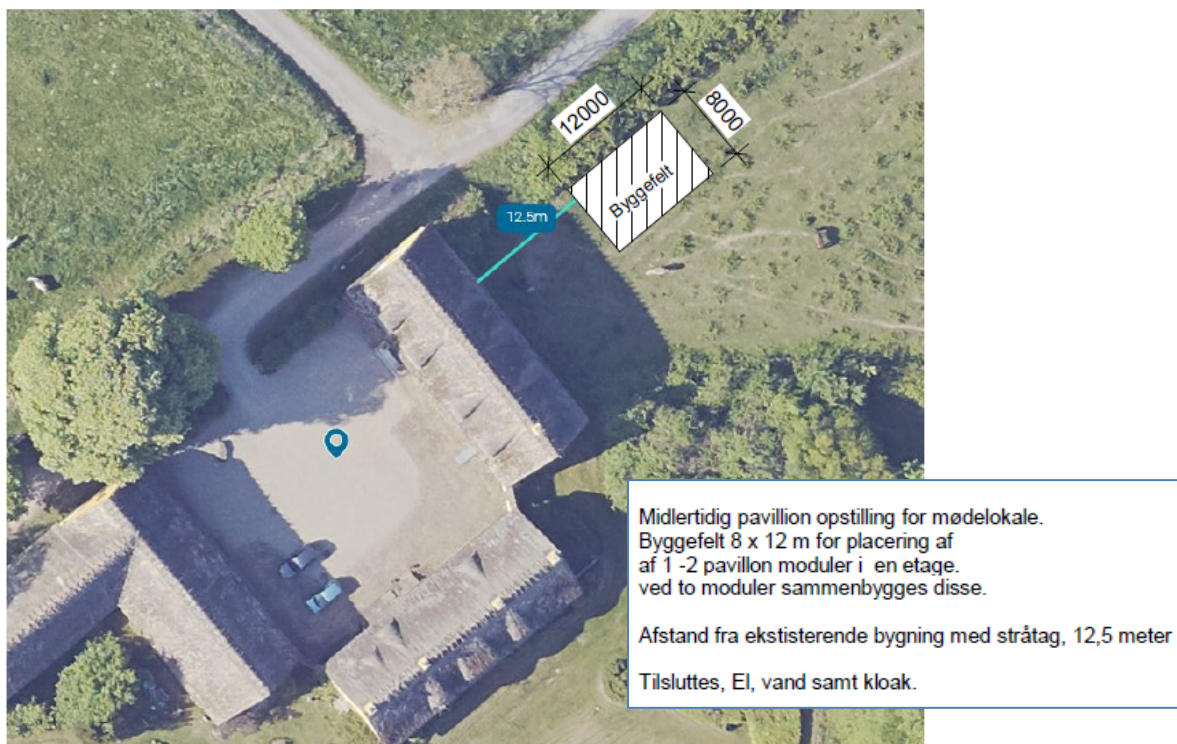
Til ansøgning er der med indsendt dispensation efter skovloven af 26.01.2026, af denne fremgår at der opstilles 1-2 pavilloner, som en selvstændig bygning i en etage. Byggefeltet er 8*12 m. Højden er maks 4 m. Der anvendes standardmoduler i blågrå farve.

Pavillonerne sammenbygges og placeres i tilknytning til den eksisterende kontorbygning 12,5 m fra eksisterende kontorbygning. Det er således en fritliggende bygning, placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

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 23 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 372 m² og 1 kontorbygning på 228 m², 1 lagerbygning på 228 m², 1 anden bygning til landbrug på 150 m² samt 2 sekundære bygninger på i alt 71 m². Der er ikke landbrugspligt på ejendommen.

Ejendommene tilhører Naturstyrelsen Vestsjælland, og den ønskede bygning er til eget brug.



I landzone gives der som hovedregel ikke tilladelse til opførelse af ny fritliggende bebyggelse til ikke-primære erhverv. Hvis ikke-primære erhverv skal udvides bør det ske ved tilbygning til eksisterende bebyggelse. Desuden bør at ikke-primære erhverv efter nævnets praksis etableres i et område, hvor der er planlagt for erhverv.

Odsherred Kommune vurderer, at der i den konkrete sag foreligger sådanne særlige omstændigheder, at der undtagelsesvis kan meddeles landzonetilladelse til midlertidig bebyggelse til ikke-primært erhverv, jf. planlovens § 35, stk. 1.

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

- at bygningen skal anvendes af Naturstyrelsen til en konkret, national politisk prioriteret og tidsafgrænset opgave. Opgaven tilknytter sig landzone.
- at bygningen opstilles midlertidigt og ikke medfører varig ændring af arealanvendelsen.
- at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Har meddelt dispensation fra skovloven, heri er der vilkår om retablering efter endt brug.
- at bebyggelse indenfor kulturmiljø altovervejende bør tilpasses eksisterende bebyggelse, men at Planteamet har vurderet at projektet godt kan godkendes, da den ny bygning er midlertidig og ikke berører andre bygninger fysisk.
- at projektet ikke vurderes væsentlig at tilsidesætte de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.
- at bygningen ikke vurderes at påvirke den jordbrugsmæssige drift
- at bygningen ikke vurderes at have en væsentlig langsigtet negativ indvirkning på; landskabets visuelle karakter, udsigter på tværs af landskabet eller den omkringliggende bebyggelse. Den vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype, da der er tale om en midlertidig bygning.

På den baggrund vurderer vi, at der i den konkrete sag foreligger **helt særlige omstændigheder**, som kan begrunde en undtagelse fra den restriktive praksis vedrørende opførelse af ny fritliggende bebyggelse til ikke-primære erhverv i landzone, jf. planlovens § 35, stk. 1.

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

Nabo-orientering

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.

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 31. marts 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med orientering om gyldigheden i forhold til planloven.

Byggeriet kræver tillige en byggetilladelse, ansøgning om byggetilladelse skal indsendes via Byg og Miljøportalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@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