

Eske Ramvad Arkitekt MAA (ansøger)

Sendt på mail: eske@ramvad.dk

Den 3. juli 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1272

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-04-2025 vedrørende landzonetilladelse til at afholde 12 årlige arrangementer/pop-up-events i bygninger og på udearealer foran og bag bygningerne på adressen Bygaden 9A, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 6 gm Nakke By, Rørvig.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at afholde 12 årlige arrangementer/pop-up-events i bygninger og på udearealer foran og bag bygningerne på ejendommen.

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 parkering foregår på matr.nr. 6 gm, Nakke By, Rørvig (aktuel ejendom)
- At der etableres tilstrækkelige toiletforhold i forbindelse med de enkelte events.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under et evt. 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.

Lov om jordforurening

Hvis der under et evt. bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med arrangementer/events på ejendommen. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk. Projektet forudsætter desuden tilladelse til benyttelse af den private fællesvej fra ejerne af vejen.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen omkring Nakke Skov; jfr. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 må der ikke uden tilladelse placeres nogen form for bebyggelse, medmindre de er undtaget dette forbud (jfr. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2 og 3).

Grundet projektets midlertidige natur og at der i øvrigt ikke er tale om byggeri eller andre faste installationer, har vores naturteam vurderet, at der ikke er hensyn, som skal varetages særskilt ifm. Skovbyggelinjen.

Det vurderes, at de ansøgte arrangementer/pop-up-events ikke medfører permanente bygningsmæssige ændringer på ejendommen. Evt. telte er i tæt tilknytning til og i de eksisterende bygninger, hvormed de ikke medfører negative konsekvenser for natur og landskab.

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Hvis de enkelte arrangementer/pop-up-events kræver byggetilladelse, skal denne søges.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som grænser op til rammeområde 4L1 (Nakke Landsby) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

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 en lokalplan, men grænser op til Lokalplan 84 for Nakke Landsby.



Figur 1 Luftfoto med matrikelgrænser, bygninger, planlagt parkering og aktuelle udearealer (grøn markering)

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til landzonetilladelse til at afholde 12 årlige arrangementer/pop-up-events i bygninger og på udearealer foran og bag bygningerne.

Du har i ansøgningen oplyst:

- At de ansøgte arrangementer/pop-up-events ønskes over hele året, dog primært i perioden maj-oktober
- At hvert arrangement/pop-up-event varer i et begrænset tidsrum, primært kl. 10-16, dog med mulighed for et forløb i tidsrummet kl. 8-21 og med et afgrænset antal deltagere
- At det udelukkende er dags-events, der ønskes og med lokal forankring
- Alle arrangementer/pop-up-events vil blive afholdt, så der er taget hensyn til den omgivende natur, dyrelivet, lokalsamfundet og den ro der er i særklasse for hele området.

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 1,1 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 244 m² og 5 bygninger på i alt 1.105 m² til lager, værksted og landbrug.

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

- At området og oplevelsen af det ikke påvirkes negativt af de ansøgte 12 årlige arrangementer/pop-up-events
- At det er dagsarrangementer og primært mindre arrangementer, der er aktuelle.
- At arrangementer/pop-up-events er lokalt forankret med ejendommens ejere som arrangør eller som medarrangør.

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

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 orienteret ejere af de naboejendomme hvor grundene grænser op til Bygaden 9A. Vi har vurderet, at det desuden er relevant at orientere ejere af de ejendomme, som grænser op til og/eller benytter den private fællesvej, som er adgangsvej til Bygaden 9A.

Sagen er sendt i nabo-orientering den 19. juli 2025; vi har ikke modtaget indsigelser til de ansøgte arrangementer/pop-up-events.

Naturstyrelsen har bemærket: "At den ansøgte anvendelse samt tilhørende parkering kan placeres inden for egen matrikel. Det er også styrelsens bemærkning, at der ikke kan påregnes at tage naboarealet i anvendelse til de tænkte formål."

Naturstyrelsens bemærkning om parkering indgår som et vilkår for denne tilladelse.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 3. 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 med Digital Post til:

- Bygaden 9A, 4500 Nykøbing Sj. (aktuel ejendom)
- Naturstyrelsen, Ulkerupvej 1, 4500 Nykøbing Sj., til CVR. nr. 33157274
- Danmarks Naturfredningsforening, til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, til CVR. nr. 56230718