

Lars Nybjerg, ansøger

Sendt på mail til lars@nybjerg.com

Den 16. september 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1871

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 06-06-2025 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udhus til undervisningslokale, etablering af parkeringsplads samt opførelse af byging til muldtoilet på adressen Egebjergvej 374, 4571 Grevinge, matr.nr. 1 g Atterup By, Grevinge.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse fra udhus til undervisningslokale, etablering af parkeringsplads samt opførelse af byging til muldtoilet.

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 der ikke overnattes i forbindelse med kurserne.
- At bygning til muldtoilet maksimalt bliver cirka 10 m².
- At bygning til muldtoilet opføres med en totalhøjde på maksimalt 3.0 m.
- Eventuelle skilte skal følge Odsherred Kommunes vejledning "Skilte i det åbne land" på hjemmesiden, se link: <https://www.odsherred.dk/da/bo-og-leve/affald-og-en-groen-hverdag/natur-og-biodiversitet/byggeri-og-aktiviteter-i-landskabet/skilte-i-det-aabne-land/>

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under 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 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 i forbindelse med den ændrede anvendelse af udhus på ejendommen. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk Vejmyndigheden har udtalt, at en overkørseltilladelse kan forventes meddelt, hvis der forinden er indhentet tilladelse fra grundejerne.

Byggelov (Bygningsreglement 2018)

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

Byggeri må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget værdifuldt landbrugsområde, værdifuldt kulturmiljø, bevaringsværdigt og større sammenhængende landskab, økologisk forbindelse 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; størstedelen af den aktuelle ejendom ligger i landskabstype nr. 8: Det inddæmmede landskab.

Landskabstypen omfatter inddæmmede områder. Det gælder Lammefjord, Sidinge Fjord og inddæmningen ved Ringholm, der alle er inddæmmede fra Isefjord, samt Klintsø, der ligger afgrænset fra kysten af sommerhuse. Landskaberne kendetegnet af store, inddæmmede flader med marker og en enkel struktur af parallelle linjer af beplantning og afvandingskanaler. På højereliggende flader ligger gårde og skalaen i marker og landskabsrum er mindre. På de store flader er der vide udsigter, mens de mere bebyggede dele har en lidt mere afgrænset karakter. Alle steder afspejler landskabet kulturhistorien om de store landvindinger, men landskabernes naturgrundlag har også stort potentiale for at udvikle fremtidige bæredygtige, rekreative og biodiverse vådområder.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt af landskabets enkle og åbne karakter opretholdes, og at de lavereliggende områder friholdes for bebyggelse. De landskabelige kvaliteter kan både knytte sig til en tydelig kulturhistorisk reference til inddæmningen, men det kan også styrke landskabskarakteren at etablere vådområder. Det er væsentligt at opretholde de visuelle forbindelser til omkringliggende områder.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets åbne og enkle karakter samt et tydeligt samspil til naturgrundlaget.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

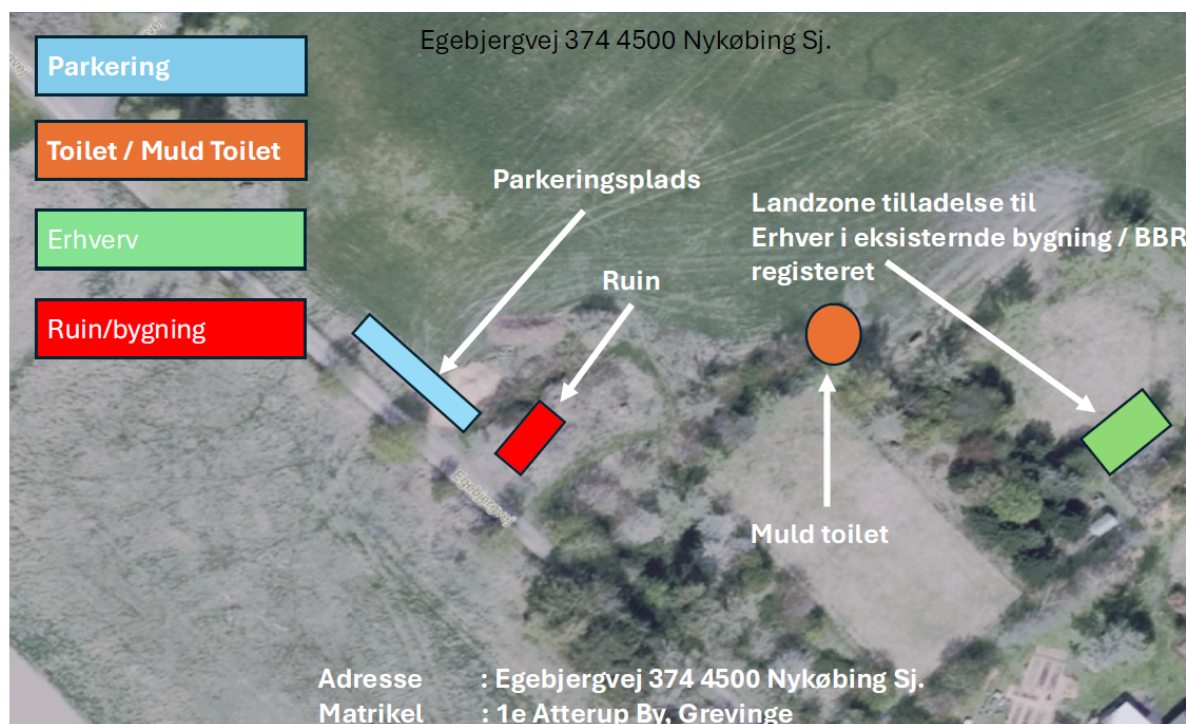
Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udhus (25 m²) til undervisningslokale, etablering af parkeringsplads samt opførelse af bygning til muldtoilet.

Der søges om at flytte en etableret virksomhed, som arbejder med stresshåndtering, åndedræts-træning og saunagus for private og virksomheder.

Du har i ansøgningen oplyst:

- Den aktuelle bygning er en eksisterende lovlig bygning på 25 m² opført i 2010; den anvendes som udhus.
- Der etableres parkeringsplads på ejendommen til brug for virksomheden i forbindelse med den ændrede anvendelse.
- Der tilbydes kurser med en varighed på maksimalt 3-5 timer ad gangen og der skal ikke tilbydes overnatning.
- Der afholdes aktiviteter/kurser 2-3 gange pr. uge med højst 15 personer pr dag.
- Aktiviteterne/kurserne kan ligge både i dag- og aften timer samt weekend.

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. Den aktuelle bygning er ikke omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser i § 37 om overflødiggjorte bygninger.



Figur 1: Situationsplan med ansøgt projekt.

Ejendommens areal er 10,6 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 88 m², 3 tiloversblevne landbrugsbygninger på i alt 230 m², 2 udhuse på i alt 74 m² samt en fritliggende overdækning på 10 m².

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

- At det ansøgte ikke påvirker hverken landskabet eller oplevelsen af landskabet.
- At virksomheden er afhængig af rolige omgivelser.

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 vurderet, at det er relevant at orientere ejere af og beboere på naboejendomme hvor boligen ligger på en matrikel, som grænser op til og i nærheden af den aktuelle ejendom.

Sagen blev sendt i nabo-orientering den 31. juli 2025, der er ikke kommet bemærkninger.



Figur 2 Foto af det aktuelle udhus.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 16. september 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 indekstrereguleret 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 en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst. Byggetilladelse skal søges digitalt i Byg og Miljø, www.bygogmiljoe.dk. Der skal benyttes MitID.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
Landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejendommens ejere, med Digital Post
- Virksomheden Poppelhaven, med Digital Post til CVR. nr. 37521086
- 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