

Noël Sederberg-Olsen
Tjørnebakken 2
3460 Birkerød

Sendt digitalt

Den 21. oktober 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2026-2691

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 01-09-2026 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af 2 helårsboliger til lægepraksis på adressen Vallekildevej 156B, st. og 1. sal, 4534 Hørve, matr.nr. 6 s Vallekilde By, Vallekilde.

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding har d. 6. oktober 2026 godkendt nedlæggelse af helårsboligerne, så bygningen kan ændre anvendelse til lægepraksis.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af 2 helårsboliger til lægepraksis.

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:

- Ved etablering af udvendig rampe og udskiftning af bygningsdele, skal der tages hensyn til indpasning i kulturmiljøet.
- Parkering for personale og klienter, skal foregå på egen grund

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 jorदारbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under bygge- eller jorदारbejdet 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).

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med lægepraksis på ejendommen. Projektet (ændret anvendelse til lægepraksis) forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk.

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 inden for rammeområde 13L1 Vallekilde Landsby og i et område, som er udpeget værdifuldt landbrugsområde, skovrejsningsområde (uønsket) og værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Uddrag fra kommuneplanen:

”13L1 Vallekilde

Vallekilde består af to, nu sammenvoksede, landsbyer: den oprindelige kirkelandsby med 4-5 gårde, ca. 30 lidt spredt placerede huse samt enkelte erhvervsvirksomheder. Øst herfor findes det snart

150-årige Højskolemiljø, som ud over højskolen rummer ca. 50 boliger samt valgmenighedskirken Korskirken.

Der er meget store bevaringsinteresser både i kirkelandsbyen og i særlig høj grad i højskolelandsbyen, hvor der ligger adskillige fredede bygninger. Der er for nylig foretaget en SAVE-registrering af bygningerne, der skal være med til at sikre de kulturhistoriske interesser i landsbyen. Byrådet har igangsat en udarbejdelse af en bevarende lokalplan, så landsbyens udvikling foregår under hensyntagen til byens karakter, struktur og udtryk samt helt unikke kulturhistorie.

Der må ikke foretages huludfyldninger i landsbyen før denne lokalplan er udarbejdet.”

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. 6: Det småbakkede mosaiklandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og dog mosaikprægede karakter, samt de særlige udsigter, der opleves fra det stedvist storbakkede terræn.

Landskabstypen omfatter de mosaikprægede landskaber ved Højby i den nordlige del af kommunen og Hørve i den sydlige del. Landskabet er her kendetegnet af variationen mellem et bakket terræn med marker og fragmenterede hegn, bevoksede lavninger med små og store søer, samt en bebyggelse, der er kendetegnet ved højt beliggende landsbyer og enkelte spredtliggende gårde samt husmandssteder langs vejene. I sammenhæng skaber det en enkel mosaik, hvor landskabet især fra bakketoppe er præget af vide udsigter på tværs af landskabet og mod de omgivende kyster, Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod vest. Landskabet er kun i mindre grad påvirket af tekniske anlæg og opleves flere steder uforstyrret.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets åbne og enkle mosaikkarakter og værne om de særlige udsigter, der kendetegner særligt det højtliggende terræn. Der skal være opmærksomhed på, at nye elementer kan blive meget synlige i landskabet. Der bør værnes om landskabets ofte uforstyrrede karakter.

Ifølge ansøgningen vil der ikke blive ændret på bygningen, der udskiftes en hoveddør og opsættes en rampe for tilgængelighed. Bygningen er ikke registreret som fredet. Det ansøgte vurderes at kunne indeholdes i eksisterende kulturmiljø.

Ejendommen ligger desuden i et område i kommuneplanen, hvor skovrejsning er uønsket - negativ-område (Kommuneplantillæg nr. 10-2). Inden for områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke rejses skov uden dispensation. Eksisterende skove ønskes bevaret som skovområder.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke beliggende indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af 2 helårsboliger til lægepraksis.

Du har i ansøgningen oplyst at:

- De eksisterende boliger på ejendommen ønskes nedlagt, og hele bygningen ønskes indrettet til lægepraksis (almen praksis).
- Der isættes en ny hoveddør og etableres en rampe ved hovedindgangen. Derudover forventes ingen væsentlige ændringer af bygningens ydre.
- Praksis forventes at have åbent mandag-fredag ca. kl. 8-16, enkelte dage længere.
- Der forventes op til 10-12 ansatte og ca. 20 patienter/ ledsagere samtidig.
- Patienter vil komme med offentlig transport, personbil, taxi eller flextur.
- Parkering vil ske på egen grund herunder matr. 21b Vallekilde By, Vallekilde, som er beliggende lige over for ejendommen.
- Der forventes daglig afhentning af prøver samt enkelte månedlige leverancer i mindre varebil.
- Der forventes ingen støjende eller andre udendørs aktiviteter.

Der henvises i øvrigt til ansøgningsmaterialet.

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 1118 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af en etagebolig bygning - flerfamilieshus eller to familieshus på 540 m² (der er registeret en bygning med 2 helårsboliger i BBR) og et udhus på i alt 100 m².

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

- Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding har d. 6. oktober 2026 godkendt nedlæggelse af helårsboligerne, så bygningen kan ændre anvendelse til læge praksis.
- Muligheden for at tiltrække en lægepraksis til området.
- Parkering for ansatte og patienter/pårørende vil ske på egen grund.
- Den ansøgte anvendelse vurderes at kunne ske i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.
- Placeringen inden for landsbyafgrænsningen af Vallekilde landsby betyder, at anvendelsen vurderes at kunne ske uden væsentlig påvirkning af den jordbrugsmæssige drift i området.
- Den ændrede anvendelse af bygningen vurderes at kunne gennemføres med en begrænset påvirkning af kulturmiljøet, landskabets visuelle karakter, udsigterne på tværs af landskabet og den omkringliggende bebyggelse. Samtidig vurderes det at være foreneligt med den stedlige landskabstype.

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 naboejendomme der ligger på matrikler, som grænser direkte op til aktuelle ejendom hvor bygningen er placeret forud for landzoneafgørelse.

Sagen blev sendt i nabo-orientering d. 21. september 2026, der er ikke kommet bemærkninger.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 21. 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, 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