

Ansøger og ejer  
Lestrupvej 3,  
4500 Nykøbing Sj.

Sendt digitalt til e-Boks

**Den 18. januar 2024**

**Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-675**

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 06-03-2023 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse fra maskinhus/garage til butik og café på adressen Lestrupvej 3, Lestrup, 4500 Nykøbing Sj, matr. nr. 9a Lestrup by, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse fra maskinhus/garage til butik og café.

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, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

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 sker på egen grund
- At café-driften forudsætter produktion og salg af planter på ejendommen
- At der højst gennemføres 4 tilbagevendende arrangementer/events årligt

### Naboorientering

I henhold til planlovens § 35, stk. 4, kan tilladelser efter stk. 1 først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har vurderet, at det kun var relevant at høre den nærmeste nabo med beboelse. Naboen havde ingen indvendinger til ansøgningen.

### Forhold til anden lovgivning

#### *Lov om jordforurening*

Hvis der under evt. gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vest-sjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk), jfr. Museumslovens §§ 25-27.

#### *Museumsloven*

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

#### *Byggeloven/BR18*

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

**Den ændrede anvendelse må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.**

### Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune, har flg. udpegninger:

- Værdifuldt landbrugsområde
- Skovrejsning uønsket
- Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber

I kommuneplanen er landskabet inddelt i 11 landskabstyper; denne ejendom ligger i "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 i et lokalplanlagt område.

#### Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af maskinhus/garage til butik og café. Det er bygning 6 på 128 m<sup>2</sup> og opført i 2016, iflg. Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- at I ansøger om at må indrette og anvende bygningen til butik og cafe med tilhørende køkken, hvor produkterne til salg kan fremstilles. Butikken skal hænge sammen med den planteskole, I er ved at opbygge. På planteskolen produceres der planter til salg ved hjælp af de planter, der allerede er i haven. Fokus er på flerårige spiselige planter, frugttræer, bærbuske og hjemmehørende insektvenlige stauder
- en del af planterne vil være ukendte for kunderne og brugen af dem vil derfor også være ukendt. En del af virksomhedens mål er at udbrede kendskabet til spiselige flerårige planter, der kan dyrkes mindre ressourcekrævende end traditionelle etårige grøntsager
- til planteskolen skal der tilknyttes et butikslokale med en cafe, hvor der sælges hjemmelavede brød og kager og mad. Ikke hjemmelavede produkter (som fx kaffe, te og kakao) skal være af økologisk oprindelse og fairtrade, når det er relevant
- i butikken skal det være muligt at købe kogebøger, der kan inspirere til at lave mad med de nye og ukendte permaplanter. Der skal også sælges andre lokale råvarer og produkter, fx lokalproduceret korn
- i en del af butikken skal der være et åbent "værksted", hvor mennesker, der har lyst til at være sammen med andre, mens de fx strikker, maler eller laver andet håndværk, jævnligt kan mødes

- den primære aktivitet i forhold til salg vil være planter. Vi betragter derfor cafe og andet butikssalg end planter som det sekundære. I de første år (2025 - 2027) vil plantesalget i hverdagene foregå som selvbetjening og der vil kun være betjent butik og cafe i udvalgte weekender og i ferieperioder (sommer-, efterårs- og juleferie).

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.

Vi vurderer, at undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 37, stk. 1 og 2 om ibrugtagning af overflødige bygninger ikke kan tages i anvendelse, da cafédrift ikke er omfattet af undtagelserne.

Ejendommens areal er lige knap 3,3 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 221 m<sup>2</sup> og 3 sekundære bygninger på i alt 63 m<sup>2</sup> samt den aktuelle bygning på 128 m<sup>2</sup>.

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

- at det er lokalt producerede varer med særlig tilknytning til stedet, der skal tilberedes sælges i eksisterende bygning
- at områdets landskab ikke påvirkes uhensigtsmæssigt og negativt

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.

#### Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **18. januar 2024**.

#### 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 Finans-

ministeriet 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 indeksreguleret 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 den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

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.

Byggetilladelse skal søges digitalt via Byg og Miljø, [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen  
landzone- og byggesagsbehandler  
[lhk@odsherred.dk](mailto: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