

JK Pavilloner
Nydamsvej 3
6040 Egtved

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 29. april 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2026-159

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16-01-2026 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af bygning til undervisning på Idrætsefterskolen Klintsøgård med adressen Klintvej 71, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 18 a Klint By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af bygning på 738 m² til undervisning.

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:

- At bygningens tag ikke opføres udelukkende med fladt tag, men som en kombination med saddeltag, evt. med synlige saddeltags-spær.
- At facadebeklædning er afdæmpet i forhold landskabet.

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).

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med ny anvendelse af ejendomme. Dette projekt forudsætter ikke en tilladelse til overkørsel.

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 rammeområde 5F5 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Området er udlagt til offentlige formål - uddannelsesinstitutioner.

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. 11, sommerhusområde og kystnatur. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til kystlandskabernes karakter, hvor sommerhusene er nedtonet af bevoksning og fine naturområder præget kysten.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen (Kommuneplantillæg 10) er udpeget større sammenhængende landskaber.

Landskabet i Odsherred Kommune er flere steder præget af udsigter på tværs af landskabet eller i relation til kysterne, der har særlig landskabelig betydning. Disse landskaber indgår som en del af de større sammenhængende landskaber.

Det er væsentligt, at der ikke laves ændringer inden for de større sammenhængende landskaber, der begrænser eller forringer særlige udsigter. Udsigterne til kysterne og relationen til de omgivende farvande har en særlig prioritet.

Det bør så vidt muligt sikres, at der ikke sker ændringer i de større sammenhængende landskaber, der forringer landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet.

Inden for de større sammenhængende landskaber skal hensynet til at opretholde og om muligt styrke landskabets visuelle relation til kysterne prioriteres.

Ejendommen ligger desuden i et område i kommuneplanen, hvor skovrejsning er uønsket (Kommuneplantillæg 10).

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket eller uønsket, har afsæt i en sammenvæjning af en række natur-, miljø- og klimaforhold, som kan blive positivt eller negativt påvirket af skovrejsning. Hensynet til fortsat at kunne opleve landskabets særlige geologi, udsigter og kystlandskaber, samt hensynet til at kunne fremme naturformål, herunder biodiversitet, er vægtet højt.

I kommuneplan 2021-2033, retningslinje 9.1 (Grønt danmarkskort) er udpeget særlige naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder.

I Kommuneplan 2021-2033, retningslinje 9.5 (Økologiske forbindelser) er udlagt en økologisk forbindelse langs Klintsø Landkanal på en del af ejendommen.

De økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal primært sikre forbindelse mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, og mellem Natura 2000-områder. Sammen med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder skal forbindelserne udgøre det samlede netværk af værdifuld natur i kommunen.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser er udlagt som 100 meter brede bånd, der følger typiske landskabsstrøg så som ådale og eksisterende naturområder, der har en særlig værdi i forhold til dyr og planters naturlige bevægelse i landskabet. Men også arealer som jernbaneskrånninger kan udgøre vigtige levesteder for en række arter, og kan derfor virke som en økologisk forbindelse. Spredningskorridorerne fra Naturkvalitetsplan 2018-2026 danner udgangs-

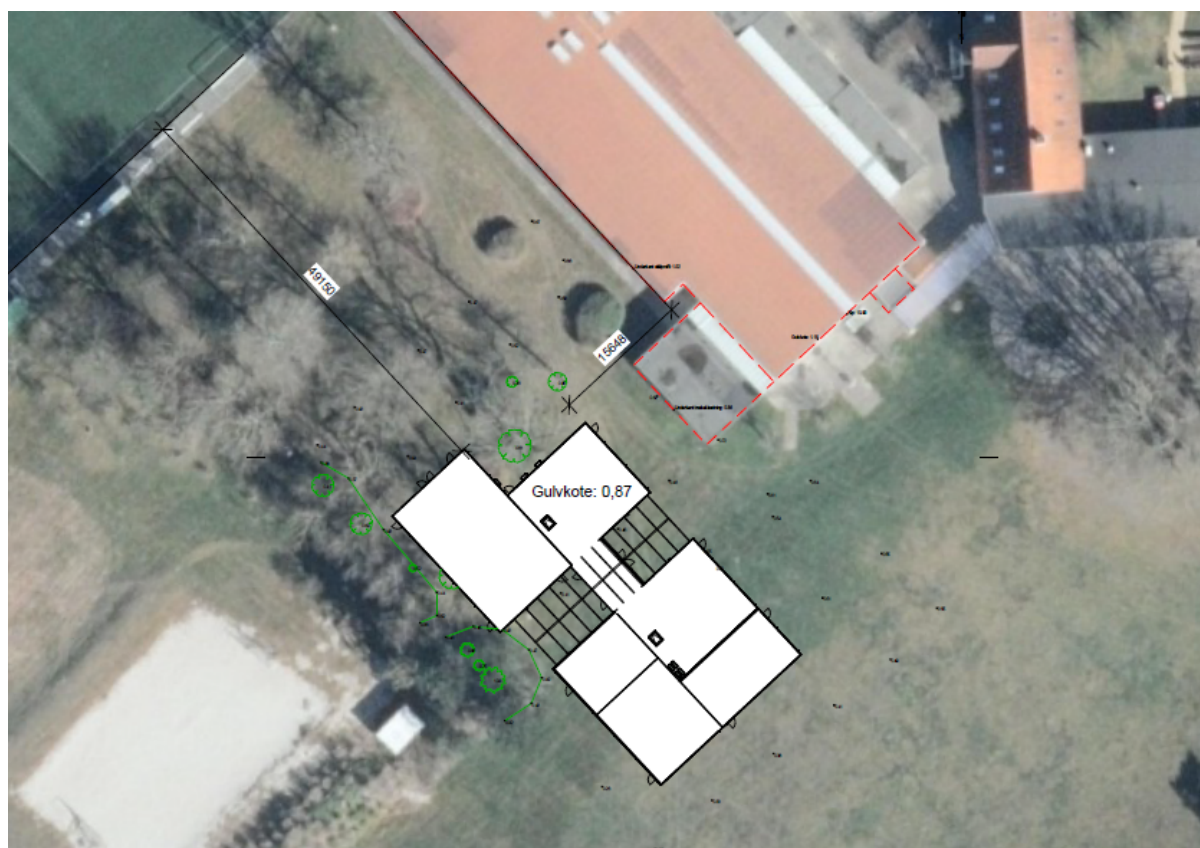
punkt for udpegningen af forbindelseslinjerne, og Digitale Naturkort er anvendt som kvalitetssikring af udpegningerne. Der er desuden lagt vægt på at skabe sammenhæng mellem naturområder på tværs af kommunegrænserne til Holbæk og Kalundborg kommuner.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af en bygning til undervisning på i alt 738 m². Facaderne beklædes med Thermowood fyr, som er fyrretræ, der er varmebehandlet ved damp og høj varme. Taget beklædes med tagpap.



Figur 1 Udsnit af situationsplan med idrætshallen lige nord for ansøgt bygning (hvid farve).

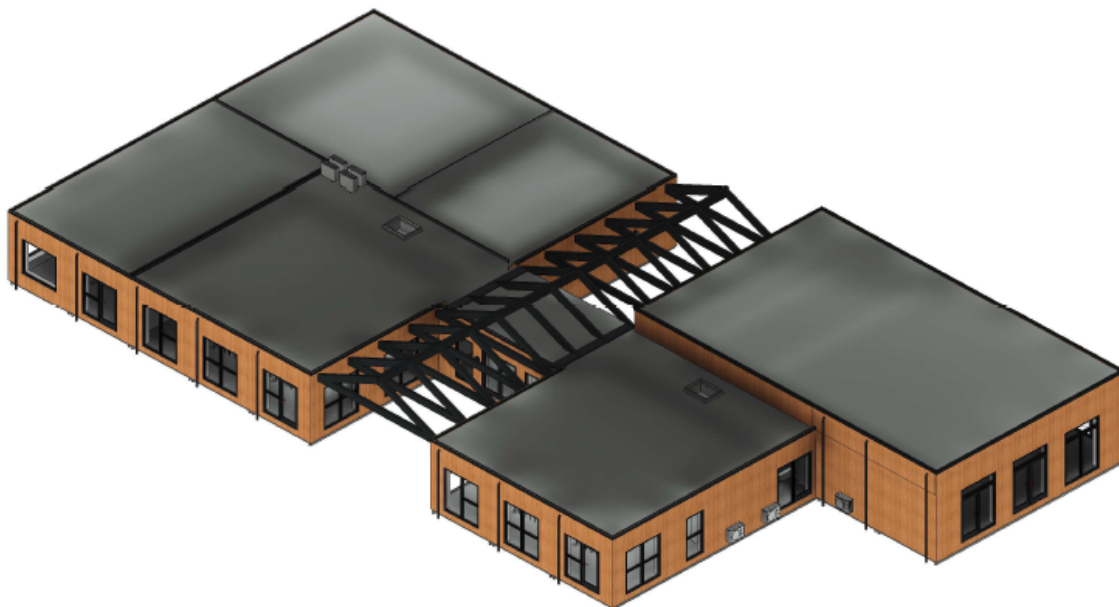
Du har i ansøgningen oplyst:

- Den ansøgte bygning skal anvendes til undervisningslokaler og opholds-/forsamlingsrum.
- Den ansøgte bygning placeres i direkte tilknytning til den eksisterende bebyggelse ved Klintsøgaard, hvor der i dag er opført flere bygninger samlet omkring fælles opholds- og færdselsarealer. Bygningen erstatter en eksisterende pavillonbygning, som har været opført som en midlertidig løsning. Den nye bygning opføres ikke på samme placering, men placeres fortsat som en del af det samlede bebyggede område på ejendommen. Byggeriet medfører således ikke en spredning af bebyggelsen ud i det omkringliggende landskab, men indgår som en del af den eksisterende helhed.

Denne disponering medvirker til en afrundet og buet samling af bygningsmassen, hvor den nye bygning bindes naturligt sammen med den eksisterende bebyggelse.

- Den eksisterende bygningsmasse på ejendommen består af bygninger med både sadeltag og fladt tag. Det ansøgte byggeri er udformet med hensyn til denne variation. Der er arbejdet med synlige spær, som giver en visuel reference til sadeltag, kombineret med fladt tag på øvrige bygningsdele. Herved opnås et enkelt og nutidigt udtryk, som passer ind i den eksisterende bebyggelse.
- Bygningen udføres med facader i Thermowood fyr. Materialet har ved opsætning en varm orange nuance, som over tid patinerer til en mere afdæmpet grå tone, tilsvarende lærk. Dette bidrager til, at bygningen over tid fremstår rolig og afdæmpet i forhold til omgivelserne.
- Ved udformningen af bygningen er der lagt vægt på at reducere bygningens samlede CO₂-aftryk. Valget af fladt tag muliggør en konstruktion med lav egenlast, hvilket reducerer mængden og vægten af klimaskærmen og dermed CO₂-udledning pr. m². Den lave egenvægt medfører samtidig, at funderingen kan udføres med mindre dybde, hvilket er væsentligt, da jordbundsforholdene på stedet har begrænset bæreevne. Herved begrænses indgreb i terræn og undergrund.

I forbindelse med ansøgningen er det oplyst, at idrætsefterskolen har kapacitetsudfordringer pga. mange elever. De midlertidige pavilloner, som er tilbygget idrætshallens langsider (ca. 450 m²) er i dårlig stand og ønskes nedrevet.



Figur 2 Illustration af ansøgt bygning i 3D

Den ansøgte bygning ønskes placeret på den del af ejendommen, hvor der er tinglyst servitut nr. 8604 af 22.07.1966. Servitutten har til formål at bevare udsigten fra ejendommens hovedbygning over den selvstændige og den gang frasolgte matr. nr. 18bx Klint by, Højby. Nu er matr. nr. 18bx

Klint by, Højby sammenlagt med matr. nr. 18a Klint by, Højby. Eneste påtaleberettigede i servitutten er ejer af matr. nr. 18a Klint by, Højby, som ejes af Idrætsefterskolen Klintsøgård.

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 i alt 7,2 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret anvendes bygningerne af idrætsefterskolen.

I henhold til kommuneplanen er der hverken udpeget særlige naturbeskyttelsesområder eller potentielle naturbeskyttelsesområder på ejendommen. Bygningen ønskes ikke placeret i den udlagte økologiske forbindelse, der er udlagt på en del af ejendommen.

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

- Den ansøgte bygning placeres udenfor den økologiske forbindelse, som er udpeget på ejendommen.
- Den ansøgte bygning placeres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og bygningsudtrykket tilpasses denne.
- Området er udlagt til offentlige formål - uddannelsesinstitutioner i kommuneplanen.

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.

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 29. april 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 desuden 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 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 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 byggeoven

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

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Idrætsefterskolen Klintsøgård, med Digital Post til CVR. nr. 25260090
- 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