

**Center for By, Land og Vand**Natur Miljø og Klima  
Prøvestensvej 52  
3000 HelsingørCvr nr. 64 50 20 18  
Dato 20. oktober 2023  
Sagsnr. 22/556505**Hanne Wagnkilde**  
Natur- og  
landskabsmedarbejder  
Tlf. 49 28 25 82[www.helsingor.dk](http://www.helsingor.dk)Janike Toftegaard – Ejer  
Claus Juel Madsen – Bruger, AYA-House

Målet dd

**Afgørelse - Yogaaktiviteter i stueetagen i bygning 2 (BBR 2)**

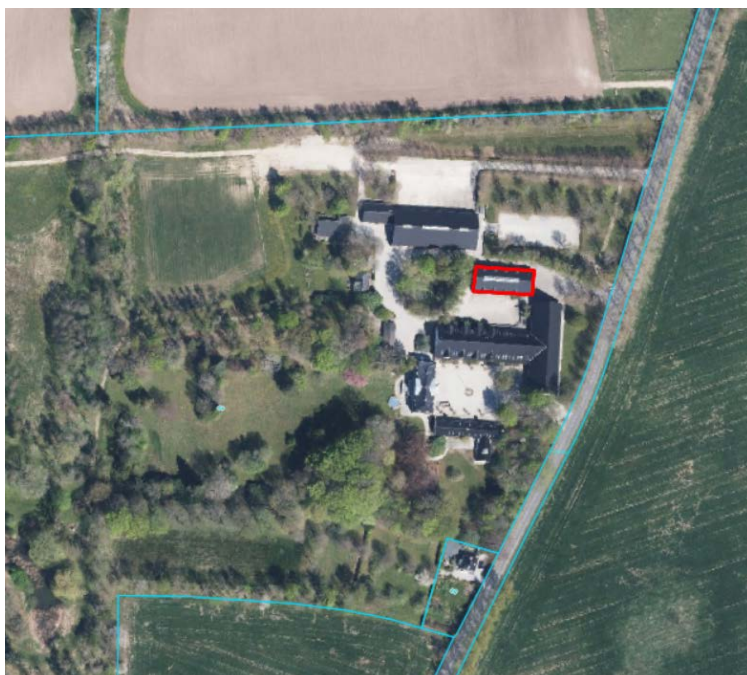
Adresse	Danstruplund, Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg
Matr.nr	4a Ll. Esbønderup By. Tikøb
Ejendom	235987

Kære Janike Toftegaard – Ejer

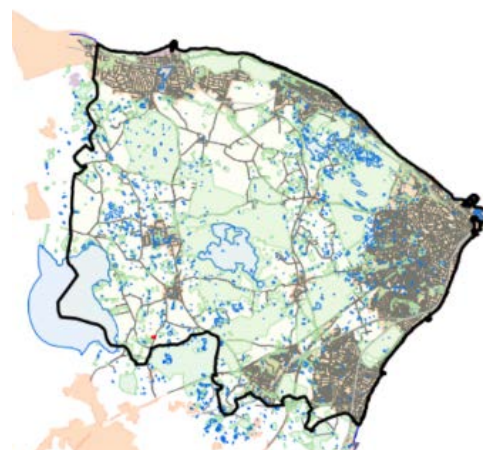
Kære Claus Juel Madsen – Bruger og lejer, Yogacenter AYA-House

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at inddrage stueetagen i bygning 2 (BBR 2) på Danstruplund i eksisterende yogavirksomhed.

Samtidig har vi forholdt os til, om lokalplanlægning til de samlede aktiviteter på ejendommen er nødvendig, da ejendommen drives som virksomhedshotel.



Bygning 2 markeret med rødt på luftfoto 2023 og oversigtskort.

**Landzonetilladelse**

Vi giver hermed landzonetilladelse til de ansøgte yogaaktiviteter i stueetagen i bygning 2 (BBR 2).

Tilladelsen supplerer kommunens landzonetilladelse fra den 6. juli 2016 til yogaaktiviteter på førstesalen i bygning 2. En afgørelse, som blev stadfæstet af Planklagenævnet den 24. april 2018.

Det vil sige, at landzonetilladelsen her er til de samlede yogaaktiviteter i bygning 2 med ca. 800 m<sup>2</sup> etageareal.

Det samlede omfang af aktiviteter samt vurderinger, begrundelser og høringsbemærkninger fremgår nedenfor.

### *Hjemler*

Afgørelsen har vi truffet efter:

- Landzonebestemmelserne (planlovens § 35 stk. 1).
- Bestemmelsen om lokalplanpligt (planlovens § 13 stk. 2)

Vi henviser herudover til:

- Bestemmelsen om naboorientering (nabohøring) i planlovens § 35 stk. 4 og 5
- Klageadgangen (planlovens § 58 stk. 1, nr. 1). Se nedenfor
- EU's habitatdirektiv inklusiv Bilag IV – listen over særlig sårbare og truede dyrearter

### *Landzonetilladelse eller lokalplan?*

Det kræver landzonetilladelse at opføre nyt byggeri, eller hvis bygninger eller arealer i landzonen ønskes med nye anvendelser. En række specifikke anvendelser er undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Yogavirksomhed er ikke blandt dem.

Specifikt er landzonetilladelse her nødvendig, fordi yoga- og klinikvirksomhed ikke falder i kategorien kontor-, lager- og produktionsvirksomhed, som ifølge planlovens § 37 stk. 1 frit kan indrettes i overflødige landbrugsbygninger.

Bygning 2 (BBR 2) er heller ikke "anden" overflødig bygning, hvori der ifølge planlovens § 37 stk. 2 uden landzonetilladelse kan indrettes virksomhed. Her har netop i en længere periode – siden 1991 - været kontor og lagervirksomhed og siden 2018 yogavirksomhed.

Det ansøgte er derfor ikke omfattet af den umiddelbare ret til at udvide virksomheden med op til 500 m<sup>2</sup>, som ligger i planlovens § 36 stk. 1 nr. 15 og 20.

Kommunen skal ved ansøgning om virksomhed i landzonen, hvor der i forvejen er nogen virksomhed, vurdere, om det samlede byggeri og de samlede aktiviteter er af en karaktér, så de skal reguleres ved lokalplanlægning: Ved en

landzonelokalplan. Landzonelokalplaner er regulering, der i princippet svarer til de landzonetilladelser, som kommunen ellers ville skulle give til enkelttiltagene i lokalplanområdet.

Planklagenævnet har, i sin afgørelse fra den 24. april 2018 - NMK-31-02056 og NMK-31-02057 - om lokalplanpligt ved yogaaktiviteter og ferielejligheder på ejendommen, beskrevet reglerne om lokalplanpligt således:

*Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.*

*Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.*

*Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter.*

*Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.*

*En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Som udgangspunkt sammenlægges etaperne ved byggeri og anlæg i etaper ved bedømmelse af lokalplanpligten.*

*Således gælder det, at selv om den enkelte udvidelse isoleret set ikke ville udløse lokalplanpligt, må vurderingen af lokalplanpligten i almindelighed foretages på grundlag af det samlede projekt.*

*Et flertal i Planklagenævnet fandt dengang ikke, at: ..... de samlede aktiviteter med udlejning af erhvervslokaler og ferielejligheder medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at dette udløser lokalplanpligt.*

*Flertallet har ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen i over 30 år i større eller mindre omfang har været anvendt til erhvervsformål i form af kontor og lager m.v., og at der ikke er tale om etablering af nye bygninger eller andre udendørs anlæg, men alene udnyttelse af eksisterende bebyggelse til formål, som ligger tæt op ad den hidtidige anvendelse.*

Kommunen har ved sin behandling af ansøgningen her om øgede yogaaktiviteter taget udgangspunkt i Planklagenævnets afgørelse. Vi vurderer fortsat, at det ansøgte er af en karakter, så lokalplanlægning ikke er nødvendig, men kan reguleres af planlovens § 35 stk. 1 som enkelttiltag i eksisterende bygning i landzonen.

Landzonetilladelsen til ferielejlighederne er bortfaldet, da landzonetilladelser skal være udnyttede inden 5 år. Der er ikke længere ønske om at indrette ferielejligheder på ejendommen.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt som bilag.

#### *Baggrunden for landzonetilladelsen*

Landzonetilladelsen til også at inddrage stueetagen på 400 m<sup>2</sup> i bygning 2 (BBR 2) til yoga-aktiviteter ligger i forlængelse af, at:

Planklagenævnet den 24. april 2018 stadfæstede kommunens landzonetilladelse til yoga-aktivitet på førstesalen i bygning 2 og 5 ferielejligheder i en anden bygning på ejendommen. Tilladelsen til ferielejlighederne er bortfaldet som følge af 5 års fristen. Planlægning og omgivelser påvirkes derfor ikke af "ferie-aktivitet". Der er ikke længere ønske om ferielejligheder.

Planklagenævnet udtalte i sin afgørelse dengang, at lokalplanlægning for de samlede aktiviteter ikke var nødvendig.

Kommunen vurderer, at ændringen i bestående byggeri og aktiviteter fortsat ikke kræver lokalplanlægning: Ændringen i yoga-aktivitetsniveauet vurderes ikke at være afgørende.

Konkret er begrundelserne for landzonetilladelsen til at inddrage stueetagen i bygning 2 (BBR 2) til yoga-aktivitet, at:

- Lokaleudvidelsen og meraktiviteten ikke påvirker ejendommen og omgivelserne visuelt, da aktiviteten – som hidtil – er i en eksisterende bygning.
- Her tidligere – tilbage i 1991 - er godkendt kontor- og tøjvirksomhed med skønsmæssigt ca. 50 medarbejdere i de overflødige landbrugsbygninger. Hertil en parkeringsplads på ca. 700 m<sup>2</sup> ved bygning 2 (BBR 2).
- Trafikken på Danstrupvej, ved de her tilladte og samlede aktiviteter, kan afvikles sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende. Ny tilladelse til ud- og indkørsel efter vejloven er ikke nødvendig.
- Fritidsaktiviteten – yoga og yogaundervisning - kan nyde godt af natur og landskab i fredede, rolige omgivelser.
- Naboerne i forhold til nu ikke må tåle urimelige gener, da yogaaktiviteterne – og den forventelige trafik med personbiler - er fordelt jævnt over ugedagene.

- Afstanden til naboboligerne er betragtelige: Mod syd ca. 150 meter og mod nord 500 meter.

Se høringsbemærkninger og afvejning nedenfor.

#### *Bemærk*

- Tilladelsen er med klageadgang. Vi offentliggør den nu på vores hjemmeside (se nedenfor)
- I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. I får straks besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen
- Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Hvis den ikke er udnyttet inden, bortfalder den (planlovens § 56)
- I skal også have byggetilladelse til projektet
- I skal uploade jeres ansøgning i det elektroniske byggesagssystem [BOM](#) (Byg og Miljø)
- I skal være opmærksomme på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen. Så den blandt andet opfylder brand-, isolerings- og adgangskrav
- Vi behandler byggesagen, når klagefristen for denne tilladelse er udløbet, og såfremt der ikke er klaget over afgørelsen
- Vi retter BBR (Bygnings- og boligregistret), når byggetilladelsen er udstedt og byggeriet færdigmeldt

#### *Kommuneplan*

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplan 2013- 2025 for Helsingør Kommune er udpeget med særlige landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Af kommuneplanens retningslinjer for områder med særlige landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier fremgår blandt andet:

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Nødvendige driftsbygninger og -anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaringsværdierne og muligheden for at styrke disse.

I kommuneplanramme 6.D.3 er ejendommen udlagt til offentligt formål. De eksisterende bygninger kan desuden anvendes til privat service i form af kursus- og konferencevirksomhed med tilhørende overnatningsmuligheder eller hospice. Ejendommen er desuden omfattet af fredningen af Danstruplund.

Kommuneplanrammen beskriver mulighederne ved eventuel, kommende lokalplanlægning.

Når der som her søges om enkelttiltag, som kommunen vurderer ikke udløser lokalplanpligt, er det landzonebestemmelserne i planlovens §§ 34-38, som det ansøgte skal reguleres efter.

#### *Fredning*

Ejendommen er fredet og omfattet af Danstruplundfredningen, som indebærer, at:

1. *Arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres, og således at de udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer, dog skal en eventuel overgang til frilandsgartneri være tilladt.*
2. *Det er navnlig forbudt at opføre bygninger, som ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom eller frilandsgartneri. Fredningen skal dog ikke være til hinder for anlæg af et – evt. overdækket – svømmebassin i haven.*
3. *Der må ikke anbringes boder, skure eller andre indretninger, som kan virke misplydende, herunder ledningsmaster....*

Fredningsnævnet har i forbindelse med en ønsket ændring af anvendelsen af en anden bygning på ejendommen i 2014 udtalt, at dispensation fra fredningsbestemmelserne ikke er påkrævet, når der ikke er tale om en ændring af bygningens ydre.

Kommunen har derfor vurderet, at dispensation til de nu ansøgte yoga-aktiviteter inde i bygning 2 heller ikke er nødvendig.

#### *Habitatdirektiv – international beskyttelse af dyre- og plantearter og deres levesteder*

Før vi træffer afgørelser inden for en række lovområder – herunder planlovens landzonebestemmelser - skal vi vurdere om projektet skader og forstyrrer specifikke dyre- og plantearter. Arter, som fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV (EU-lovgivning). Ligesom vi skal sikre, at projekter ikke påvirker hele Habitatområder. Habitatområder kaldes også Natura2000 områder.

Nærmeste habitatområde er nr. 144 Danstrup Hegn, som er en del af Gurre Sø Området med Natura2000-områdenummer 131. Danstrup Hegn ligger ca. 250 meter syd for Danstruplund.

I Danstrup Hegn er Bilag-IV-arten stor vandsalamander registreret ca. 700 meter SØ for Danstruplund. Ligesom her er registreret spidssnudet frø , dværg flagermus og stor kærguldsmed henholdsvis 1,4 – 2 kilometer fra ejendommen.

Vi har vurderet, at projektet ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde væsentligt og/eller ødelægger plantearter samt yngle- og rasteområder for de fundne arter, som fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Baggrunden er, at der omkring bygningen ikke er vandhuller eller fugtige arealer, som kan tiltrække Bilag IV-arterne. Tværtimod er her befæstede arealer og parkeringsareal – og dermed betragtelig menneskelig aktivitet, som længe har gjort det ikke attraktivt for arterne at leve og færdes omkring bygning 2 (BBR 2).

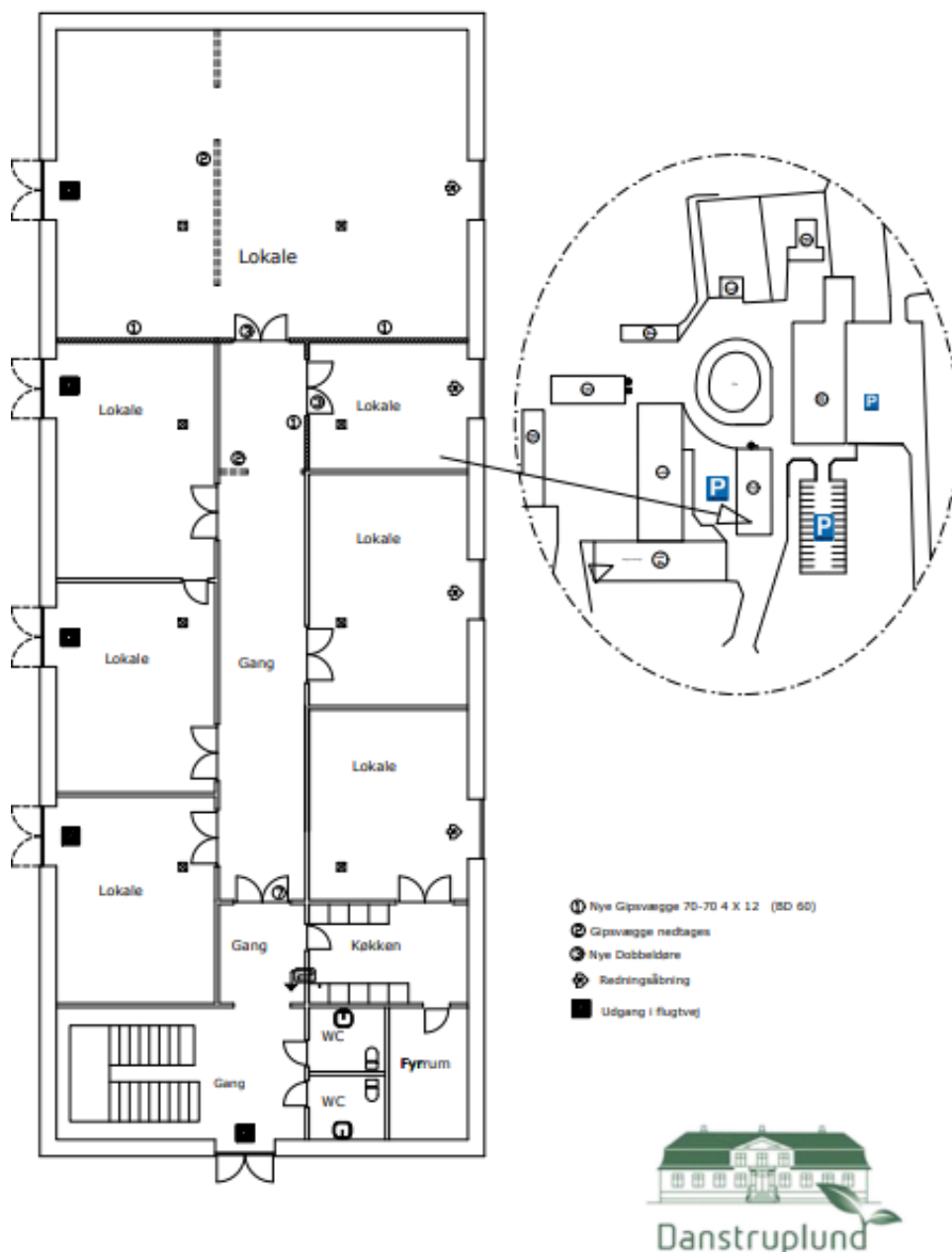
#### *Landskabet*

Ejendommen ligger Sø- og Å-landet, som er område nr. 4 i kommunens landskabsanalyse. Området er blandt kommunens mest værdifulde og sårbare landskaber. Delområde 4D er med bakkedlandsbyer oven for Esrum Sø, hvortil kommer den fritliggende proprietærgård/lystgård Danstruplund på fredet areal med store marker omkring.

Det ansøgte påvirker ikke landskabet, da det er en eksisterende bygning, som anvendes.

#### *Ansøgningen og sagsforløbet*

I har søgt om at supplere den eksisterende yogavirksomhed på første salen i bygning 2 (BBR 2) med yderligere rum til yogaaktiviteter i stueetagen.



Tegning fra ansøgningen med ønsket indretning af stueetagen i bygning 2. Desuden overblik over ejendommens bygninger i cirklen.

Efter ansøgningen den 10. oktober 2022, om ændring af bygning 2's stueetage, bad vi fra kommunen om supplerende oplysninger om yoga-aktiviteternes omfang: Fremtidigt holdantal, antal deltagere, undervisningstider og forventet trafik til og fra ejendommen.

De løbende fremsendte oplysninger om den samlede, ansøgte yogaaktivitet har I senest den 28. september 2023 opsummeret og præsenteret i oversigtige skemaer, som vi har lagt til grund for vores afgørelse.

De samlede estimerede og ansøgte aktiviteter i bygningens ca. 800 m<sup>2</sup> er:



## 2022 AYA House - Danstrupvej 27G, 1. SALEN + STUEETAGE

Gns. antal hold pr. uge	Gns. varighed (timer)	Total antal timer pr uge	Ekstern freelance underviser pr. hold	Omregnet til fuldtids freelance underviser pr. uge	Gns. antal deltagere pr. hold	Total antal deltagere pr. uge
27	1	27	1	0,72	10	266

Gns. antal konsultationer pr. uge	Gns. varighed (timer)	Total antal timer pr uge	Terapeut/behandler pr. klient	Omregnet til fuldtids terapeut/behandler pr. uge	Gns. antal kunder pr. konsultation	Total antal kunder pr. uge
32	1	32	1	0,86	1	32

Tallene er inklusive holddeltagere, medarbejdere og deltagere i instruktørkurser.

86% Af aktiviteten er på hverdage i tidsrummene cirka kl. 7.00 – 12.00 og kl. 16.00 – 20.30. Tallene er virksomhedsoplysninger fra 2022.

I har oplyst, at I afholder event en gang imellem. Det vil sige aften- eller weekendarrangement med foredrag mv.

Fordelingen af aktiviteterne i bygning 2 (BBR 2) er ifølge AYA-Houses medlemsregistreringer i 2022:

Ugedag	Tidsrum	Andel
Mandag	Kl. 7.00 - 12.00	11%
Mandag	Kl. 12.00 - 17.00	0%
Mandag	Kl. 17.00 - 20.30	10%
Tirsdag	Kl. 7.00 - 12.00	6%
Tirsdag	Kl. 12.00 - 17.00	0%
Tirsdag	Kl. 17.00 - 20.30	11%
Onsdag	Kl. 7.00 - 10.30	8%
Onsdag	Kl. 12.00 - 17.00	0%
Onsdag	Kl. 16.00 - 20.30	11%
Torsdag	Kl. 7.00 - 10.30	11%
Torsdag	Kl. 10.30 - 16.00	0%
Torsdag	Kl. 16.00 - 20.30	8%
Fredag	Kl. 8.00 - 12.00	7%
Fredag	Kl. 12.00 - 16.30	0%
Fredag	Kl. 16.30 - 17.30	3%
Lørdag	Kl. 9.00 - 12.00	8%
Søndag	Kl. 9.00 - 11.30	4%
Søndag	Kl. 17.30 - 18.30	2%

### Øvrige virksomheder og aktiviteter

Udover at her er yogavirksomhed, drives ejendommen som virksomhedshotel. Ejendommens tre boliger lejes ud.

Virksomhederne er kontor- og lagervirksomheder i overflødige landbrugsbygninger og indrettet med hjemmel i planlovens § 37 stk. 1. Indretningen af virksomhederne har ikke krævet landzonetilladelse.

Før 2016 var det samlede medarbejderantal i virksomhederne 20, hvortil kom 3-5 yogamedarbejdere.

Den 12. marts 2017 oplyste den tidligere ejer overfor Planklagenævnet i klagesag, at der til de 17 virksomheder på ejendommen var tilknyttet 24-32 medarbejdere.

I har som nuværende ejere den 23. august 2023 oplyst, at der i dag er 29 medarbejdere, hvortil kommer godt to yogamedarbejdere.

Det samlede medarbejderantal er med tilladelsen til udvidelsen af yogavirksomheden således status quo.

Opgørelsen over virksomheder og antal medarbejdere er vedlagt som bilag.

### *Ejendommen*

Ejendommen er på ca. 10 ha og ligger i landzone ca. 600 meter sydøst for landsbyen Jonstrup. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Fra ejendommen er der 1,5 kilometer til Danstrup Landsby mod syd i Fredensborg kommune og 1,5 kilometer til Tikøb mod nord via landsbyen Lille Esbønderup, ca 500 meter fra Danstruplund.

Bygningerne og anvendelserne af dem er ifølge BBR i dag:

	Anvendelse	Samlet areal	Opført år
Bygning 1	Kontor	1654 m <sup>2</sup>	1937
Bygning 2	Kontor/lager/yoga	859 m <sup>2</sup>	1937
Bygning 4	Garage	127 m <sup>2</sup>	1917
Bygning 5	Bolig - Stuehus	560 m <sup>2</sup>	1867
Bygning 6	Bolig	147 m <sup>2</sup>	1971
Bygning 7	Bolig	109 m <sup>2</sup>	1867
Bygning 8	Kontor	601 m <sup>2</sup>	1917
Bygning 10	Kontor/handel/lager	1116 m <sup>2</sup>	1992
Bygning 14	Lager	764 m <sup>2</sup>	1867
Øvrige	Udhus	32 m <sup>2</sup>	1960

Myndighedshistorik fremgår af Planklagenævnets afgørelse fra den 24. april 2018. Afgørelsen er vedlagt som bilag.

### *Høring*

Ønsket om udvidelsen af yoga-aktiviteterne har været i den lovpligtige nabohøring hos 46 naboer/virksomheder på 5 ejendomme, hvoraf den ene er Danstruplund.

Vi har modtaget bemærkninger fra 4 naboejendomme og landsbylauget i Danstrup.

Bemærkningerne fra naboerne er sammen med jeres bemærkninger kort gengivet i skemaet nedenfor. Kommunens bemærkninger er tilføjet yderst til højre i skemaet.

Vi sendte også høringsbrevet til Danmarks Naturfredningsforening (Helsingør-afdeling), Friluftsrådet for Nordsjælland og Nationalpark Kongernes Nordsjælland til orientering.

Nboadresse	Naboers bemærkninger	Ejers/ansøgers svar	Kommunens bemærkninger
Fiskedamsvej 1-3	Ingen bemærkninger		
Danstrupvej 12 og 14. Landsbylaug.	<p>Væsentlig øget trafik på Danstrupvej – Trafiktælling vedlagt.</p> <p>Utryghed mht. trafiksikkerhed ved lastbiler og landbrugskøretøjer (270 biler gennem Danstrup Landsby i døgnet).</p> <p>Ansøgers trafikopgørelse ikke korrekt. Weekendarrangementer ikke indregnet.</p> <p>Varetransport ikke indregnet.</p> <p>Opfordrer kommunen til trafiktælling.</p>	<p>Inddragelse af stueetagen til yogaaktivitet er generelt et spørgsmål om fleksibilitet i lokalefordeling og afvikling af aktiviteter. Ikke en egentlig udvidelse af aktivitetsniveauet.</p> <p>Skema vedlagt over yogaaktiviteterne i 2022 og estimerede kørslers tidsmæssige fordeling. 86 % Af aktiviteterne foregår hverdage 7-12 og 16-20.30.</p>	<p>Kommunen skal som vejmyndighed påse, at adgang til virksomheder kan ske på en trafikalt sikker måde. Kommunen kan, for at der opnås tilfredsstillende sikkerhed, stille vilkår om etablering af drejebaner og/eller hastighedsregulering. Kommunen kan herudover ikke regulere mængden af trafik på kommunens veje.</p> <p>Kommunens Team Trafik og Infrastruktur finder ikke trafikregulering og ny adgangstilladelse (overkørselstilladelse) nødvendig.</p> <p>Team Trafik anbefaler, at hæk, navnlig mod nord holdes nede, så udsyn forbedres.</p>

	Naboers bemærkninger	Ejers/ansøgers svar	Kommunens bemærkninger
<p>Danstrupvej 25</p> <p>13. Juli 2023</p>	<p>Tvivel om faktiske antal medarbejdere, firmaer og aktiviteter på Danstruplund i forhold til gældende tilladelser. Skema med opregning af virksomheder vedlagt. 32 medarbejdere fremgår.</p> <p>Yogaevents afholdes bl.a. i weekender og uden for de opgivne holdtider.</p> <p>Trafik og støj giver gener, som vil øges. Trafiktælling i Danstrup By viser 270 kørsler til/fra Danstruplund dagligt.</p> <p>90% af bilerne på vejen er fra biler, som kommer udefra.</p> <p>Planklagenævnet vurderede ved etablering af yoga i BBR 2, at det ikke var lokalplanpligtigt, men at her var tale om øget aktivitet.</p> <p>Kommercielle interesser harmonerer ikke med naboers interesser samt fredning og landskabelige bevarelsesværdier.</p>	<p>Medarbejderantal i CVR-register ikke nødvendigvis det faktiske antal medarbejdere på Danstruplund. Faktiske medarbejderantal er 31, når deltidsarbejde omregnes til fuld tid.</p> <p>Trafik til og fra Tikøbsiden kan ikke give gener for naboen, der bor på Danstrupside. Nabo ligger 250 meter fra Danstruplund i retning Danstrup.</p> <p>Trafikken kan skyldes andre forhold, og er primært på nærliggende gennemfartsveje. Der er også hesteejendomme og andre virksomheder i nabolaget.</p> <p>Planklagenævnet har vurderet at yogavirksomhed på første sal i overflødig landbrugsbygning ikke udløste lokalplanpligt. Nævnet vurderede, at her ikke var tale om urimelig gene. Her er – som tidligere - ret til virksomhed: Lager og kontor, som genererer og vil generere mere tung kørsel.</p> <p>Let øgede yogaaktiviteter i eksisterende bygning påvirker ikke omgivelserne. Aktiviteten understøtter fredningens formål ved at give offentligheden adgang til naturen.</p>	<p>Medarbejderantallet er, om end nogle virksomheder er udskiftede, uforandret 32 siden 2017.</p> <p>Der er ikke fast praksis for, hvor mange medarbejdere, der kan tillades i virksomheder i eksisterende bygninger.</p> <p>Naturklagenævnet (nu Planklagenævnet) har i sag andet steds udtalt, at en virksomhed af type, som er undtaget fra krav om landzonetilladelse (planlovens § 37 stk. 1) i overflødig landbrugsbygning, kan have 25 medarbejdere. Baggrunden er, at det ikke alene er antallet af medarbejdere, men også de grundlæggende planmæssige forhold, som skal afvejes samlet ved vurdering af, om virksomheder kan tillades. Jvnf. Naturklagenævns sag NKN-33- 01-01510 andet steds.</p> <p>Kommunen skal som vejmyndighed påse, at adgang til virksomheder kan ske på en trafikalt sikker måde. Kommunen kan, for at der opnås tilfredsstillende sikkerhed, stille vilkår om etablering af drejebaner og/eller hastighedsregulering. Kommunen kan herudover ikke regulere mængden af trafik på kommunens veje. Ændret overkørselstilladelse er ikke nødvendig.</p> <p>Kommunen har ved afgørelsen her taget afsæt i gældende planlægning. Det vil sige den af Planklagenævnet stadfæstede landzonetilladelse til yoga på førstesalen i bygning 2. Se citat fra Planklagenævnets afgørelse ovenfor.</p> <p>Planklagenævnet beskriver, at der i 2017 var 17 virksomheder på ejendommen med tilsammen 24-32 medarbejdere.</p> <p>Fredningsnævnet har, ved en tidligere fremsendt ansøgning om dispensation til indvendige ændringer til virksomhed, udtalt, at dispensation ikke er nødvendig.</p> <p>Kommunen henviser som tilsynsmyndigheder for fredninger hertil.</p>

	Naboers Bemærkninger	Ejers/ansøgers svar	Kommunens bemærkninger
Danstrupvej 25 27. August 2023	<p>Medarbejderantal øget meget siden tilladelse i 2016 til 20 medarbejdere – heraf 3-5 yogamedarbejdere – og 10 hold.</p> <p>Fordobling af yogaaktiviteter. I strid med de nu forekommende 35 hold med samlet op til 525 deltagere, hvor der er søgt om 20 hold og 300 deltagere.</p> <p>Events uden for de i ansøgning oplyste holdtider.</p> <p>Der er 34 medarbejdere på ejendommen og ikke 20 som tidligere tilladt.</p> <p>Aktiviteten genererer støj og trafik i fredning og generelt. Autentisk vejforløb belastes af trafik.</p> <p>Enkelttilladelser gennem årene er "salamimetode" uden samlet vurdering af påvirkninger. Ønsker helhedsplan/lokalplan, da væsentligt, intensiverede aktiviteter.</p> <p>Tilladelse skaber præcedens. Afgørelsen påklages.</p>	<p>Inddragelse af stueetagen til yogaaktivitet er generelt et spørgsmål om fleksibilitet i lokalefordeling og afvikling af aktiviteter. Ikke en egentlig udvidelse af aktivitetsniveauet.</p> <p>Skema vedlagt med hold og konsultationer pr. uge samt medarbejderantal. Hertil den tidsmæssige fordeling af aktiviteterne.</p> <p>86 % Af aktiviteterne – og dermed kørslen - foregår hverdage 7-12 og 16-20.30. Aktiviteten er hermed jævnt fordelt.</p> <p>Medarbejderantallet er 29 excl. Aya-House – yogacenter.</p> <p>Virksomhederne på Danstruplund har valgt at leje sig ind her på grund af netop de naturskønne omgivelser, som de bruger og værner om.</p> <p>Henvi sning til Planklagenævnets udsagn som ovenfor.</p>	<p>Skemaet oven for viser 27 ugentlige hold og 32 konsultationer. Medarbejderantallet er ca. 2.</p> <p>Aktiviteten – den ansøgte - er ifølge ansøger fordelt jævnt hen over dage og uge. 86 % Af aktiviteterne – og dermed kørslen - foregår hverdage 7-12 og 16-20.30.</p> <p>Medarbejderantallet er status quo. Det er holdantal og åbningstid til yogaaktiviteter, som er ændrede.</p> <p>Kommunen skal som vejmyndighed påse, at adgang til virksomheder kan ske på en trafikalt sikker måde. Kommunen kan, for at der opnås tilfredsstillende sikkerhed, stille vilkår om etablering af drejebaner og/eller hastighedsregulering. Kommunen kan herudover ikke regulere mængden af trafik på kommunens veje.</p> <p>Kommunens Team Trafik og Infrastruktur finder ikke trafikregulering og ny adgangstilladelse (overkørselstilladelse) nødvendig.</p> <p>Kommunen og Planklagenævnet har i sine tidligere landzoneafgørelser vurderet de samlede aktiviteter på Danstruplund. Ligesom aktiviteterne er vurderet i forhold til oprindelige tilladelse inden for rammerne af landzonereglerne til kontorvirksomhed (tøjvirksomhed) i 1991.</p> <p>Team Trafik anbefaler at hæk mod nord holdes nede, så udsyn forbedres.</p>

	Naboers bemærkninger	Ejers/ansøgers svar	Kommunens bemærkninger
Fredensborgvej 53	<p>Væsentlige og gentagne udvidelser af aktiviteter på Danstruplund, som samlet set er væsentlige. Salamitaktik.</p> <p>Stigende trafikmæssig påvirkning af Fiskedamsvej, som benyttes af mange cyklister, så farlige situationer kan opstå ved passage af lastbiler.</p> <p>Kursustrafikken vil belaste vejnettet og nedslide området, som er overbelastet.</p> <p>Fuldtids-kursuscenter indrettes i strid med områdets beskaffenhed – herunder fredning.</p>	<p>Inddragelse af stueetagen til yogaaktivitet er generelt et spørgsmål om fleksibilitet i lokalefordeling og afvikling af aktiviteter. Ikke udvidelse af aktivitetsniveau.</p> <p>Skema vedlagt over yogaaktiviteters og dermed kørslers tidsmæssige fordeling opgjort i %. 86 % Af aktiviteterne foregår hverdage 7-12 og 16-20.30.</p> <p>Yoga-aktiviteten afkaster trafik med personbiler og ikke tung trafik til gene for svage trafikanter.</p> <p>Virksomhederne på Danstruplund har valgt at leje sig ind her på grund af netop de naturskønne omgivelser, som de bruger og værner om.</p>	<p>Kommunen og Planklagenævnet har i sine tidligere landzoneafgørelser vurderet de samlede aktiviteter på Danstruplund. Ligesom aktiviteterne er vurderet i forhold til oprindelige tilladelse inden for rammerne af landzonereglerne til kontorvirksomhed (tøjvirksomhed) i 1991.</p> <p>Kommunen skal som vejmyndighed påse, at adgang til virksomheder kan ske på en trafikalt sikker måde. Kommunen kan, for at der opnås tilfredsstillende sikkerhed, stille vilkår om etablering af drejebaner og/eller hastighedsregulering. Kommunen kan herudover ikke regulere mængden af trafik på kommunens veje.</p> <p>Kommunens Team Trafik og Infrastruktur finder ikke trafikregulering og ny adgangstilladelse (overkørselstilladelse) nødvendig.</p> <p>Team Trafik anbefaler at hæk mod nord holdes nede, så udsyn forbedres.</p> <p>Fredningsnævnet har ved tidligere fremsendt ansøgning om dispensation til indvendige ændringer til virksomhed udtalt, at dispensation ikke er nødvendig.</p> <p>Kommunen henviser som tilsynsmyndigheder for fredninger hertil.</p>

	Naboers bemærkninger	Ejers/ansøgers svar	Kommunens bemærkninger
Danstrupvej 31	<p>En tidligere ejer fik tilladelse til op til 50 medarbejdere på Danstruplund. Kommunen var dengang ikke sindet yderligere og øget medarbejderantal plus aktiviteter.</p> <p>Vedlagt trafikestimat for Danstruplund ved forskellige scenarier i forhold til tidligere 50 medarbejdere.</p> <p>Nuværende og ansøgte aktivitet vil generere 282 daglige kørsler.</p> <p>Stigningen er 250 % i forhold til oprindeligt og 575 % siden yogavirksomhed blev tilladt.</p> <p>Lokaler kan udnyttes til kursister i højre grad end ansøgt, hvorved antal af daglige kørsler vil kunne nå 500.</p> <p>Der er pga. øget trafik etableret vejbumper gennem Danstrup By.</p>	<p>Inddragelse af stueetagen til yogaaktivitet er generelt et spørgsmål om fleksibilitet i lokalefordeling og afvikling af aktiviteter. Ikke udvidelse af aktivitetsniveau.</p> <p>Skema vedlagt over yogaaktiviteters og dermed kørslers tidsmæssige fordeling opgjort i %. 86 % Af aktiviteterne foregår hverdage 7-12 og 16-20.30.</p> <p>Nabos tal er ikke retvisende.</p>	<p>Kommunen har ved afgørelsen her taget afsæt i gældende planlægning.</p> <p>Det vil sige den af Planklagenævnet stadfæstede landzonetilladelse til yoga på førstesalen i bygning 2. Se citat fra Planklagenævnets afgørelse ovenfor.</p> <p>Planklagenævnet beskriver, at der i 2017 var 17 virksomheder på ejendommen med tilsammen 24-32 medarbejdere.</p> <p>Medarbejderantallet er status quo. Det er holdantallet og åbningstid til yogaaktiviteter, som er ændrede.</p> <p>Kommunen skal som vejmyndighed påse, at adgang til virksomheder kan ske på en trafikalt sikker måde. Kommunen kan, for at der opnås tilfredsstillende sikkerhed, stille vilkår om etablering af drejebaner og/eller hastighedsregulering. Kommunen kan herudover ikke regulere mængden af trafik på kommunens veje.</p> <p>Kommunens Team Trafik og Infrastruktur finder ikke trafikregulering og ny adgangstilladelse (overkørselstilladelse) nødvendig.</p>

### Samlet set

I landzonezoneafgørelsen her, har vi lagt vægt på, at øgede yogaaktiviteter ikke påvirker landskabet, da de foregår i en eksisterende bygning. Landskabshensyn er tungtvejende i landzonesager.

Samtidig har vi afvejet eventuelle gener af øget trafik for beoerne langs Danstrupvej til fordel for yogatræningen, som nyder godt af de grønne og rolige omgivelser på Danstruplund.

Landzonetilladelsen og aktiviteterernes omfang er set i forhold til tilladelsen fra den 6. juli 2016, at:

- 10 Yogahold á 5-10 deltagere, som blev tilladt i 2016 på førstesalen i bygning 2, øges til 27 hold á 10 deltagere i hele bygningen. En forøgelse på ca. 170%.
- Klinikbehandlinger øges fra 12-20 om ugen i 2016 til 32 om ugen. En forøgelse på ca. 60 %.
- Åbningstiden øges fra 14 timer i 2016 til 44,5 timer. Forøgelsen er på 218 %.
- Medarbejderantallet i yogavirksomheden var i 2016 opgjort til 3-5 deltidsansatte, mod nu ca. 2 fuldtidsansatte. Et fald på ca. 33 %.

Trafikbelastning og nedslidning af området, som naboerne udtrykker bekymring over, vurderer vi er begrænset, da:

- Indkørslen til og fra parkeringspladsen omkring yogavirksomheden i bygning 2 ligger med betragtelig afstand til naboers indkørsler og boliger.
- Trafikregulering ifølge kommunens Team Trafik og Infrastruktur ikke er nødvendig.

Afslutningsvis er de øvrige aktiviteter/virksomheder i ejendommens overflødige landbrugsbygninger af samme omfang som i 2017.

På denne baggrund giver vi landzonetilladelse. Vi finder ikke med henvisning til virksomhedernes historik og de øvrig (e) virksomhed (er), som er indrettet i overflødige landbrugsbygninger, at ejendommens samlede aktiviteter udløser lokalplanlægning.

Vi har – som beskrevet ovenfor - også vurderet, at projektet ikke har betydning for det nærliggende habitatområde/Natura2000-område. Ligesom vi har vurderet, at dyrearter, som er omfattet af beskyttelsen i habitatdirektivet (Bilag IV).

### Klageadgang

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen på kommunens hjemmeside. Det vil sige fristen for at klage er til og med 17. november 2023.

Eventuel klage skal indtastes i og sendes elektronisk via [Klageportalen](#) til Planklagenævnet. I kan også nå Klageportalen fra [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#).



I må ikke udnytte tilladelsen, før de 4 uger er gået. Hvis der bliver klaget, har klagen den virkning, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Klagenævnet bestemmer det.

Klageberettigede er:

- Enhver med retlig interesse i sagen
- Modtageren af afgørelsen
- Ejeren af ejendommen
- Offentlige myndigheder
- Nationalpark Kongernes Nordsjælland
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis formål er beskyttelse af natur og miljø
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som varetager væsentlige rekreative interesser

Det er Klagenævnet, der bestemmer, om afsenderen er berettiget til at klage.

### **Til klageberettigede**

Hvis Klagenævnet modtager en klage, kvitterer Nævnet for ansøgningen og ansøger får besked. Nævnet videresender også klagen til kommunen.

Kommunen har herefter 3 uger til at kommentere klagepunkterne og fremsende alle sagens dokumenter, så de kan indgå i Nævnets behandling af klagen.

Klager og ansøger får kopi af kommunens bemærkninger til klagen.

*Klagegebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1800 kroner for virksomheder og organisationer. Klagenævnet påbegynder ikke behandlingen, før gebyret er modtaget rettidigt.*

*Oplysninger om klageadgang og gebyr finder du på [Nævnets hjemmeside](#). Du får det indbetalte gebyr tilbage, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.*

En eventuel retssag på baggrund af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder fra datoen for afgørelsen.

Med venlig hilsen  
Hanne Wagnkilde

[Skriv sikkert til Helsingør Kommune via digital post](#)

På [helsingor.dk/databeskyttelse](https://helsingor.dk/databeskyttelse) finder du oplysninger om, hvordan kommunen behandler personoplysninger samt kontaktoplysninger på vores databeskyttelsesrådgiver.



**Kopi til orientering***Naboer:*

Naboer, der har indgivet bemærkninger ved kommunens nabohøring.

*Foreninger:*

Danmarks Naturfredningsforening – DN og DN-Helsingør:

[helsingoer@dn.dk](mailto:helsingoer@dn.dk) og [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

Danmarks Ornitologiske Forening – DOF:

[natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [helsingoer@dof.dk](mailto:helsingoer@dof.dk)

Dansk Botanisk Forening:

[nbu@botaniskforening.dk](mailto:nbu@botaniskforening.dk) og [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk)

Friluftsrådet, Nordsjælland:

[nordsjaelland@friluftsradet.dk](mailto:nordsjaelland@friluftsradet.dk)

Myndigheder og Nationalpark Kongernes Nordsjælland:

Nationalpark Kongernes Nordsjælland

[knsj@danmarksnationalparker.dk](mailto:knsj@danmarksnationalparker.dk)

Plan- og Landdistriktsstyrelsen (planloven/landzonebestemmelser):

[plst@plst.dk](mailto:plst@plst.dk)

# Bilag

24. april 2018  
Sagsnr. NMK-31-02056 og  
NMK-31-02057  
MAS-NH

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om landzonetilladelse til yoga- og wellnessklinik og 5 ferie- lejligheder på Danstrupvej i Helsingør Kommune**

Helsingør Kommune har den 6. juli 2016 givet landzonetilladelser til etablering af en yoga- og wellnessklinik og 5 ferielejligheder på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb. Afgørelserne er påklaget til Planklagenævnet af beboere i området.

Planklagenævnet stadfæster kommunens afgørelse af 6. juli om landzone-tilladelse til etablering af yoga- og wellnessklinik. Dette betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Planklagenævnet stadfæster kommunens afgørelse af 6. juli om landzone-tilladelse til etablering af 5 ferielejligheder på vilkår om, at Helsingør Kommunes tilladelse af 16. januar 2014 til etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 ikke realiseres. Dette betyder, at kommunens afgørelse ændres.

#### **PLANKLAGENÆVNET**

Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR nr. 37795526  
EAN nr. 5798000026070  
nmkn@naevneshus.dk  
[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

## Indholdsfortegnelse

<b>AFGØRELSE .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Klagen til Planklagenævnet .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sagens oplysninger .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Området og ejendommen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Forløbet før ansøgningen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Ansøgningen .....</b>	<b>5</b>
2.3.1 Yoga- og wellnessklinik .....	5
2.3.2 Ferielejligheder .....	6
<b>2.4. Kommunens afgørelser .....</b>	<b>6</b>
2.4.1 Yoga- og wellnessklinik .....	6
2.4.2 Ferielejligheder .....	6
<b>2.5. Klagen .....</b>	<b>7</b>
2.5.1. Korrespondance under klagesagen .....	7
2.5.2. Klagepunkterne .....	7
2.5.3. Kommunens bemærkninger til klagerne .....	9
<b>3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse.....</b>	<b>9</b>
3.1. Planklagenævnets behandling .....	9
3.2. Planklagenævnets kompetence .....	9
3.3. Indledende bemærkninger om regelgrundlaget .....	9
3.4. Lokalplanpligt.....	9
3.5. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse.....	11
3.6. Generelt om landzonetilladelser .....	13
3.7. Planklagenævnets afgørelse om yoga- og wellnessklinik .....	14
3.8. Planklagenævnets afgørelse om ferielejlighederne .....	14
<b>4. Gebyr .....</b>	<b>15</b>

## 1. Klagen til Planklagenævnet

Beboere i området klagede den 1. august 2016 til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelser om landzonetilladelse til etablering af en yoga- og wellnessklinik samt 5 ferielejligheder på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg.

Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet, jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

## 2. Sagens oplysninger

### 2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører ejendommen Danstruplund, Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb.

Ejendommen er på ca. 10 ha og ligger i landzone ca. 600 meter sydøst for landsbyafgrænsningen af Jonstrup.

Ifølge BBR findes følgende bygninger på ejendommen:

	Anvendelse	Samlet bolig- eller erhvervs-areal	Opførelsesår
Bygning 1	Kontor	1654 m <sup>2</sup>	1937
Bygning 2	Kontor	859 m <sup>2</sup>	1937
Bygning 4	Garage	127 m <sup>2</sup>	1917
Bygning 5	Fritliggende enfamiliehus	560 m <sup>2</sup>	1867
Bygning 6	Fritliggende enfamiliehus	147 m <sup>2</sup>	1971
Bygning 7	Fritliggende enfamiliehus	109 m <sup>2</sup>	1867
Bygning 8	Kontor	601 m <sup>2</sup>	1917
Bygning 10	Kontor, Handel og lager	1116 m <sup>2</sup>	1992
Bygning 14	Lager	764 m <sup>2</sup>	1867
Øvrige bygninger	udhus	32 m <sup>2</sup>	1960

Ejeren af ejendommen har den 12. marts 2017 fremsendt en oversigt over virksomheder, som pt. lejer lokaler på Danstruplund. Det fremgår heraf, at 17 virksomheder med i alt 24-32 medarbejdere indenfor primært handel, rådgivning og kropspleje har aktiviteter på ejendommen.

Ejendommen ligger i et område, der er henhold til i kommuneplan 2013-2025 for Helsingør Kommune er udpeget med særlige landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Af kommuneplanens retningslinjer for områder med særlige landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier fremgår b.la. følgende:

*Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Nødvendige driftsbygninger og -anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaringsværdierne og muligheden for at styrke disse.*

I kommuneplanramme 6.D.3 er ejendommen udlagt til offentligt formål. De eksisterende bygninger kan desuden anvendes til privat service i form af kursus- og konferencevirksomhed med tilhørende overnatningsmuligheder eller hospice.

Ejendommen er desuden omfattet af fredningen af Danstruplund.

Af fredningsbestemmelserne fremgår b.la. følgende:

- 1. Arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres, og således at de udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer, dog skal en eventuel overgang til frilandsgartneri være tilladt.*
- 2. Det er navnlig forbudt at opføre bygninger, som ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom eller frilandsgartneri. Fredningen skal dog ikke være til hinder for anlæg af et – evt. overdækket – svømmebassin i haven.*
- 3. Der må ikke anbringes boder, skure eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster..*

[...]

## **2.2. Forløbet før ansøgningen**

Ejendommen var tidligere en del af en større landbrugsejendom, men bygningsstøtten blev frastykket landbrugsarealerne i år 2000, og landbrugspligten blev ophævet på bygningsparcellen.

Det daværende hovedstadsråd gav i 1983 tilladelse i henhold til by- og landzoneloven til etablering af lager, lageradministration og designafdeling for tøjfirma. Det fremgik af afgørelsen, at tilladelsen var personlig og kun gjaldt, så længe den daværende ejer boede ejendommen. Herudover fremgik det af tilladelsen at det samlede antal arbejdspladser i ejendommens ikke-landbrugsmæssige virksomhed højst måtte andrage 12.



Frederiksborg Amtsråd gav den 13. maj 1991 en ny tilladelse i henhold til by- og landzoneloven til virksomheden Carli Gry International A/S til etablering af designvirksomhed med lager, lageradministration på ejendommen. Det fremgik af tilladelsen, at virksomheden kun måtte etableres i bygning 8 og 1 (BBR). Det fremgik desuden, at der ikke kunne forventes tilladelse til senere udvidelse af virksomheden, og at ejendommens karakter af landbrug ikke må ændres ved ombygning.

Det fremgår af brev af 9. november 1998 fra Helsingør Kommune, at kommunen godkendte en anmeldelse efter planlovens § 38, hvorefter bygning nr. 2, 10 og 14 (BBR) fremover kunne ændre anvendelse til administration, kontor og lager for tøjkoncernen Carli Gry International A/S.

Ejendommen blev anvendt af tøjkoncernen frem til 2001. I perioden 2001 til 2012 var ejendommens bygninger kun i begrænset omfang udlejet til forskellige mindre virksomheder til kontor og lagerformål.

Den nuværende ejer overtog ejendommen i 2012. De tidligere kontor- og lagerbygninger anvendes i dag til udlejning til en række forskellige erhvervsvirksomheder.

I afgørelse af 12. januar 2014 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse om at indretning af 10 ferielejligheder i bygning 1 på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg ikke krævede dispensation fra fredningen. Fredningsnævnet lagde vægt på, at etablering af ferielejlighederne ikke ville indebære en direkte påvirkning af landskabet som landbrugsland eller af de eksisterende bygninger udefra.

Helsingør Kommune meddelte i afgørelse af 16. januar 2014 landzonetilladelse til etablering af 10 ferieboliger i bygning 1. Afgørelsen blev stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet i afgørelse af 27. marts 2015. Nævnet lagde vægt på, at etableringen af ferieboligerne kunne ske uden dispensation fra fredningen, og uden ændringer i bygningernes ydre eller landskabet omkring. Nævnet lagde desuden vægt på, at der ikke var planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn, som talte imod en tilladelse.

## **2.3. Ansøgningen**

### *2.3.1 Yoga- og wellnessklinik*

Ejeren ansøgte den 19. maj 2016 om landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende lokaler på 1. sal i bygning 2 fra kontorformål til yoga- og wellnessformål.

Lokalerne ønskes anvendt til en virksomhed, som tilbyder yogaundervisning og forskellige former for behandlinger bl.a. fysiurgisk massage, zoneterapi, fysioterapi, akupunktur mv.

Virksomheden beskæftiger 3-5 medarbejdere.

### *2.3.2 Ferielejligheder*

Ejeren ansøgte den 4. april 2016 om landzonetilladelse til indretning af 5 ferielejligheder i bygning 8.

De 5 lejligheder omfatter et samlet etageareal på 385 m<sup>2</sup>.

Bygningen er en tidligere overflødiggjort landbrugsbygning, men kommunen har i 1970, 1983 og 1991 givet tilladelse til indretninger af kontorer og kantine.

I ansøgningen er anført at landzonetilladelsen fra 2014 til indretning af 10 lejligheder i bygning 1 ikke ønskes udnyttet, men at der i stedet ønskes indrettet 5 ferielejligheder i bygning 8.

## **2.4. Kommunens afgørelser**

### *2.4.1 Yoga- og wellnessklinik*

Helsingør Kommune har i afgørelse af 6. juli 2016 givet landzonetilladelse til etablering af den ansøgte yoga- og wellnessklinik.

I afgørelsen lægger kommunen bl.a. vægt på, at de ansøgte aktiviteter ikke vil påvirke ejendommen og omgivelserne visuelt, og at der er praksis for at udnytte overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Kommunen lægger desuden vægt på, at det ansøgte ikke vil give anledning til støj- eller trafiksikkerhedsmæssige gener.

I forhold til fredningsbestemmelserne anfører kommunen, at arealfredninger ikke regulerer aktiviteter inde i bygningerne, men derimod byggeri og andre fysiske ændringer. Kommunen henviser til, at fredningsnævnet i 2014 har udtalt, at dispensation ikke er påkrævet, når der ikke er tale om en ændring af bygningernes ydre.

### *2.4.2 Ferielejligheder*

Helsingør Kommune har i afgørelse af 6. juli 2016 givet landzonetilladelse til etablering af de ansøgte ferieboliger.

I afgørelsen lægger kommunen vægt på følgende:

- Ferielejlighederne indrettes i en eksisterende bygning.
- Der er tidligere meddelt tilladelse til etablering af 10 ferieboliger i bygning 1, men at dette projekt er skrinlagt.
- Etablering af ferielejlighederne vil ikke medføre nævneværdige støjgener i forhold til nærmere nabo.
- Der er praksis for at tillade ferielejligheder i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Kommunen henviser til, at fredningsnævnet i 2014 har afgjort at etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 ikke krævede dispensation fra fredningen, da projektet ikke ville medføre en ændring af bygningernes ydre.

Kommunen oplyser desuden, at Naturstyrelsen tidligere har udtalt, at der kan forventes udstedt udlejningstilladelse til ferieboligerne på ejendommen i henhold til sommerhusloven<sup>1</sup>.

## **2.5. Klagen**

### *2.5.1. Korrespondance under klagesagen*

I sagen indgår klagerne af 1. august og 4. august 2016. Klager har indsendt supplerende materiale i mails af 26. og 28. september, 26. oktober 2016, 3. juli og 2. oktober 2017 og 22. marts 2018. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen 7. september 2016 og 6. december 2017. Derudover har Folketingets Ombudsmand den 8. februar 2017 fremsendt bemærkninger fra klager.

Ansøger har afgivet bemærkninger i sagen 12. og 26. marts 2018.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor. De indgivne klager er omfattende og omhandler en lang række forhold, hvorfor kun hovedpunkterne er gengivet, men klagerne er i deres helhed indgået i nævnets behandling.

### *2.5.2. Klagepunkterne*

#### *Yoga- og wellnessklinik*

I klagen af 1. august 2016 fremgår følgende klagepunkter:

- Landzonen primært skal forbeholdes landbrugserhvervet frem for andre erhvervstyper.
- Danstruplunds bygninger alene er godkendt til kontor anvendelse med den primære aktivitet inden for normal arbejdstid 8-16. Yoga er ikke kontor anvendelse og foregår primært aften og weekend.
- Der er støjgener fra den trafik yogaaktiviteten medfører, og støjgenerne er primært aften og weekend.
- Vejene skal prioriteres til fordel for aktiviteter afledt af landbrug og skovbrug samt cyklister og gående.
- Yogatræning i parken er ikke en rekreativ benyttelse alle har råd til. Formålet med aktiviteten i parken er derfor primært udlejers og lejers ønske om at maksimere det økonomiske afkast.
- Erhvervsaktiviteten på ejendommen udvides på trods af tidligere afslag fra kommunen.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer.

- Landzonetilladelsen til yoga, wellness og klinikvirksomhed er ikke i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, og det er ikke tilladt at udmønte en Kommuneplan uden en lokalplan og en offentlig høring.
- Kommuneplanen er i strid med landzonebestemmelsernes formål og Danstruplundfredningen.
- Kommuneplanen favoriserer på mærkværdig vis alene ansøger frem for andre beboere i området.
- Kommunen afvejer alene nytten for ansøger og tilsidesætter hensynet til naboerne.

Supplerende har klager i brev af 26. oktober 2016 bl.a. anført, at Helsingør Kommunes afgørelse er båret af et usagligt hensyn, da kommunen har en interesse i at meddele en tilladelse for at undgå et erstatningskrav fra ejeren, som har indrettet sig i tillid til en tidligere tilkendegivelse fra kommunen.

Klager anfører desuden, at aktiviteterne på ejendommen bør henvises til et erhvervsområde i byzone, og at aktiviteterne samlet set er lokalplanpligtige, da der er tale om et erhvervscenter med udlejning af lokaler til en række virksomheder, og at dette medfører en intensivering af ejendommens anvendelse i forhold til tidligere, hvor ejendommen var et samlet kontordomicil for én virksomhed.

#### *Ferielejligheder*

I klagen af 1. august 2016 fremgår følgende klagepunkter:

- Ferielejligheder bør henvises til ferieområder med den infrastruktur der er påkrævet til sådanne aktiviteter.
- Det ansøgte ligger meget tæt på nærmeste nabo og nærmeste nabo har allerede været udsat for støjgener fra netop denne bygning, da ansøger har brugt den til private fester.
- Det fremgår ikke tydeligt af landzonetilladelsen, hvilke dele af bygningen, der må anvendes. Der er stor risiko for, at ansøger benytter bygningens eksisterende anretterkøkken og kantine som festlokale for ferielejlighedsgæster og/eller til egen benyttelse. Til netop denne benyttelse har kommunen tidligere givet ansøger afslag.
- Bygningen ligger med flere udgange direkte til fredet parkareal, som på trods af kommunens forbud, er oplagt til brug for gæster i ferielejlighederne. Da parkarealet ligger klos op af nærmeste nabo udsættes denne for potentielle store støjgener aftner og weekends
- Vi mener ikke, at ansøger overholder vilkår og restriktioner for ejendommen og Helsingør kommune opfylder ikke deres tilsynspligt.
- Nærmeste nabo kunne ikke, da hun i sin tid købte sin ejendom, forudse, at kommunen ville tillade ferielejligheder på denne ejendom, der gennem de sidste 30 har været anvendt og godkendt til kontorer.

- Helsingør kommune tager i afgørelsen ikke hensyn til de støjgener nærmeste nabo udsættes for, men afvejer alene nytten for ansøger.

Supplerende har klager i brev af 26. oktober 2016 bl.a. anført, at kommunens afgørelse ikke indeholder vilkår om, at den tidligere tilladelse til etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 bortfalder, og at der derfor er givet tilladelse til i alt 15 ferielejligheder på ejendommen, hvilket er i strid med hidtidig praksis.

#### *2.5.3. Kommunens bemærkninger til klagerne*

Kommunen har i sine bemærkninger til klagerne anført, at afgørelserne fastholdes og henviser i øvrigt til redegørelsen i afgørelserne.

### **3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

#### **3.1. Planklagenævnets behandling**

I sagens behandling deltog 11 medlemmer: Carsten Munk-Hansen (formand), Anders Richelsen, Henrik Høegh, Helle Søeberg, Peter Buhl, Trine Eide, Henrik Stjernholm, Philip Hahn-Petersen, Keld Koustrup, Ole Pilgaard Andersen og Jan Woollhead(suppleant).

#### **3.2. Planklagenævnets kompetence**

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planloven § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.<sup>2</sup>

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse eller er omfattet af lokalplanligt jf. planlovens § 13, stk. 2.

#### **3.3. Indledende bemærkninger om regelgrundlaget**

Planloven er ændret ved lov nr. 668 af 8. juni 2017. Ændringsloven fra 2017 indeholder ikke overgangsregler vedrørende lovens landzonebestemmelser.

#### **3.4. Lokalplanligt**

Hvis et projekt er omfattet af lokalplanligt kan der først gives landzonetilladelse, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort jf. planlovens § 35, stk. 2.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 om planlægning med senere ændringer.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Som udgangspunkt sammenlægges etaperne ved byggeri og anlæg i etaper ved bedømmelse af lokalplanpligten. Således gælder det, at selv om den enkelte udvidelse isoleret set ikke ville udløse lokalplanpligt, må vurderingen af lokalplanpligten i almindelighed foretages på grundlag af det samlede projekt.

Et flertal på 9 medlemmer (Carsten Munk-Hansen, Anders Richelsen, Henrik Høegh, Helle Søeberg, Peter Buhl, Trine Eide, Henrik Stjernholm, Philip Hahn-Petersen og Ole Pilgaard Andersen) finder ikke, at de samlede aktiviteter med udlejning af erhvervslokaler og ferielejligheder medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at dette udløser lokalplanpligt.

Flertallet har ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen i over 30 år i større eller mindre omfang har været anvendt til erhvervsformål i form af kontor og lager m.v., og at der ikke er tale om etablering af nye bygninger eller andre udendørs anlæg, men alene udnyttelse af eksisterende bebyggelse til formål, som ligger tæt op ad den hidtidige anvendelse.

Et mindretal på 2 medlemmer (Jan Woollhead og Keld Koustrup) finder, at de samlede aktiviteter med udlejning af erhvervslokaler og ferielejligheder medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at dette udløser lokalplanpligt uagtet at det fysiske miljø ved ejendommen er omfattet af en landskabsfredning.

Mindretallet lægger vægt på, at ejendommen i en årrække fra 2001 og frem kun i mindre omfang var udlejet til kontor og lagerformål m.v. og at de nuværende sammen med de ansøgte udlejningsaktiviteter derfor i højere grad end hidtil må antages at medføre intensiveret anvendelse af ejen-

dommen på grund af en forøgelse af trafikken af kunder og gæster m.v. også uden for normal arbejdstid. Desuden vil en del af aktiviteterne stride mod kommuneplanrammen, hvor også ejendommens beliggenhed i et område med særlige landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier yderligere taler for lokalplanligt.

Mindretallet finder derfor, at reguleringen af ejendommens anvendelse til de ansøgte aktiviteter bør ske ved lokalplan.

Nævnet træffer afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

### **3.5. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse**

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglene.

Ejeren har søgt om landzonetilladelse til etablering af en yoga- og wellnessklinik i bygning 2.

Planklagenævnet finder, at den ønskede etablering af en yoga- og wellnessklinik er ændret anvendelse omfattet af planlovens § 35, stk. 1.

I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en bred vifte sundheds- og wellness ydelser, og aktiviteterne må antages at medføre en ikke uvæsentlig forøgelse af kundetrafikken til og fra ejendommen i forhold til den hidtidige anvendelse til almindelige kontorformål. Hertil kommer at en del af aktiviteterne foregår udenfor normal kontortid.

Spørgsmålet er herefter om de ansøgte aktiviteter er umiddelbart tilladt efter planlovens § 37, stk. 1 henholdsvis stk. 2.

Planklagenævnets bedømmelse efter planlovens § 37, stk. 1:

Bygninger, der ikke længere var nødvendige for driften af en landbrugs-ejendom, kunne uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til bl.a. kontor og lagerformål, jf. den bestemmelse i planlovens § 37, stk. 1, som gjaldt på tidspunktet for kommunens afgørelse. Af bestemmelsen fremgik, at det var et krav, at boligen skulle etableres i bestående driftsbygninger, der ikke skulle om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningen ikke var opført inden for de seneste 5 år.

Med vedtagelsen af den ændring af planloven, som trådte i kraft 15. juni 2017, er planlovens § 37, stk. 1, ændret således, at overflødiggjorte landbrugsbygninger også kan tages i brug til liberale erhverv.

Ved liberalt erhverv forstås erhverv, der udfører tjenesteydelser, der ikke har med vareproduktion og vareomsætning at gøre.

Bestemmelsen i planlovens § 37, stk. 1, omfatter overflødiggjorte landbrugsbygninger på en eksisterende landbrugsejendom og bygninger på et nedlagt landbrugs restparcel, hvis bygningerne ikke varigt er overgået til anden anvendelse, jf. Miljøministeriets vejledning om landzoneadministration, pkt. 1.4.1.

Uanset at den ansøgte yoga- og wellnessklinik må anses for at være liberalt erhverv finder planklagenævnet ikke, at ændringen i anvendelsen er umiddelbart tilladt jf. planlovens § 37, stk. 1.

I vurderingen er der lagt vægt på, at bygning 2 i en årrække har været anvendt til kontorformål og dermed ikke længere kan betragtes som en overflødiggjort landbrugsbygning.

Planklagenævnets bedømmelse efter planlovens § 37, stk. 2: Med vedtagelsen af ændringen af planloven i juni 2017 er § 37, stk. 2, ændret således, at også andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, kan tages i brug til bl.a. liberale erhverv, hvis:

1. virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
2. bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
3. bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområdet.

Af bemærkninger til ændringen af planloven er § 37, stk. 2 fremgår bl.a. følgende:

*For at tilgodese hensynet til at skabe vækst og udvikling uden for byerne foreslås det at indføre en umiddelbar ret til at tage andre overflødiggjorte bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug efter forudgående anmeldelse.*

*Det foreslås, at undtagelsen omfatter alle overflødiggjorte bygninger i landzone. Det gælder eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer. Det gælder også overflødiggjorte boliger i landzonen, men dog ikke stuehuset på en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens regler.*

[...]

*Ud over mulighederne i § 37, stk. 1, for at etablere virksomheder m.v. i tidligere landbrugsbygninger foreslås det i § 37, stk. 2, at også øvrige overflødiggjorte bygninger skal kunne tages i brug til håndværks- og in-*



*dustrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v., [...] Overflødiggjorte bygninger kan eksempelvis være nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer eller overflødiggjorte boliger i landzonen som eksempelvis et stuehus i en landbrugsejendom. Den foreslåede ændring giver således videre rammer end de gældende regler efter § 37, stk. 1, for etablering af virksomheder i overflødiggjorte bygninger.*

*Det er en betingelse, at bygningen er overflødiggjort. Om det er tilfældet, afhænger af en konkret vurdering af sagens omstændigheder. Hvis en overflødiggjort bygning, f.eks. en skole, er blevet indrettet til et liberalt erhverv, vil en ændring til en anden anvendelse som f.eks. håndværksvirksomhed, være en ændring i anvendelsen, som kræver tilladelse efter § 35, stk. 1.*

Da det ikke i den konkrete sag er sandsynliggjort, at bygningen må anses for overflødiggjort, jf. § 37, stk. 2, finder nævnet ikke, at forholdet er umiddelbart tilladt efter § 37, stk. 2. Forholdet kræver således landzone-tilladelse, jf. § 35, stk. 1.

### **3.6. Generelt om landzonetilladelser**

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling<sup>3</sup>. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

---

<sup>3</sup> Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

### **3.7. Planklagenævnets afgørelse om yoga- og wellnessklinik**

Et flertal på 9 medlemmer (Carsten Munk-Hansen, Anders Richelsen, Henrik Høegh, Helle Søeberg, Peter Buhl, Trine Eide, Henrik Stjernholm, Philip Hahn-Petersen og Ole Pilgaard Andersen) stemmer for at stadfæste kommunens afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af en yoga- og wellnessklinik på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb.

Flertallet lægger vægt på, at der alene er tale om en ændring i anvendelsen af en eksisterende bygning til et formål, som ligger tæt på den hidtidige anvendelse til kontorformål. Nævnet finder ikke, at det ansøgte vil medføre urimelige gener for de omkringboende på grund af forøget trafik til og fra ejendommen.

Et mindretal (Jan Woollhead og Keld Koustrup) stemmer for at ophæve Helsingør Kommunes afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af en yoga- og wellnessklinik på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb

Mindretallet lægger vægt på, at hvis et projekt er omfattet af lokalplanpligt kan der først gives landzonetilladelse, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort jf. planlovens § 35, stk. 2.

I overensstemmelse med flertallet stadfæster nævnet kommunens afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af en yoga- og wellnessklinik på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb.

### **3.8. Planklagenævnets afgørelse om ferielejlighederne**

Et flertal på 9 medlemmer (Carsten Munk-Hansen, Anders Richelsen, Henrik Høegh, Helle Søeberg, Peter Buhl, Trine Eide, Henrik Stjernholm, Philip Hahn-Petersen og Ole Pilgaard Andersen) stemmer for at stadfæste kommunens afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af 5 ferielejligheder i bygning 8 på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb.

Flertallet lægger vægt på, at indretningen sker i en eksisterende bygning, at bygningen tidligere har været anvendt til kontorlokaler, og at fredningsnævnet tidligere har udtalt, at etablering af ferielejligheder på ejendommen i eksisterende bygninger ikke kræver dispensation fra fredningen.

Flertallet forudsætter dog herved, at det tidligere projekt med etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 ikke realiseres.

Flertallet finder derfor, at Helsingør Kommunes afgørelse af 6. juli 2016 bør stadfæstes på vilkår om, at Helsingør Kommunes tilladelse af 16. januar 2014 til etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 ikke realiseres.

Et mindretal (Jan Woollhead og Keld Koustrup) stemmer for at ophæve Helsingør Kommunes afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af 5 ferielejligheder i bygning 8 på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb

Mindretallet lægger vægt på, at hvis et projekt er omfattet af lokalplanpligt kan der først gives landzonetilladelse, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort jf. planlovens § 35, stk. 2.

I overensstemmelse med flertallet stadfæster nævnet kommunens afgørelse af 6. juli 2016 om landzonetilladelse til etablering af 5 ferielejligheder i bygning 8 på ejendommen Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, matr.nr. 4a, LI. Esbønderup By, Tikøb på vilkår om, at Helsingør Kommunes tilladelse af 16. januar 2014 til etablering af 10 ferielejligheder i bygning 1 ikke realiseres.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter Planklagenævnets afgørelse, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>4</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

#### **4. Gebyr**

Det indbetalte gebyr i forbindelse med klagen over afgørelsen af 6. juli 2016 om yoga- og Wellnessklinik tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 2 i den tidligere gældende gebyrbekendtgørelse for Natur- og Miljøklagenævnet.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

<sup>5</sup> Bekendtgørelse nr. 754 af 16. juni 2012 om gebyr for indbringelse af klager for Natur- og Miljøklagenævnet m.v. Bekendtgørelsen gælder fortsat for klagegebyrer, der er indbetalt til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. § 4, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr i forbindelse med klagen over afgørelsen af 6. juli vedrørende ferieledighederne tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <http://pknafgoerelser.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Carsten Munk-Hansen  
Formand

Afgørelsen er sendt til:

- Annette Kjelde og Peter Svendsen, Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg, [ps@danstruplund.dk](mailto:ps@danstruplund.dk)
- Tine Nøregård Olsen, Danstrupvej 25, 3480 Fredensborg, [tno@combineering.dk](mailto:tno@combineering.dk)
- Codex Advokater P/S, Damhaven 5B, 7100 Vejle, Att.: Kristoffer Juul Bertelsen, [kjb@codexlaw.dk](mailto:kjb@codexlaw.dk)
- Helsingør Kommune, Natur og Vand, Prøvestensvej 52, 3000 Helsingør Att.: Hanne Wagnkilde, [hwa02@helsingor.dk](mailto:hwa02@helsingor.dk)

## DANSTRUPLUND

### BYGNING 1, stuen

FIRMA	MEDARB. ANTAL	BESKRIVELSE
Monoqool	6	Brille producent. Har deres daglig gang på stedet.
Happy Heart	2	Creme virksomhed. Kommer dagligt. <b>Flyttet til anden bygning</b>
Château Wines	1	Vin importør. Hun har hjemmekontor og kommer derfor i gennemsnit kun 1 gang om ugen.
Klaus Emborg	0	Bruger det til arkivering. Henter ind imellem noget på kontoret, men han opholder sig der aldrig. Derfor har jeg skrevet 0.

### Et ledigt lokale på 19 kvm

### BYGNING 1, 1. sal

FIRMA	MEDARB. ANTAL	BESKRIVELSE
Godsejeren	1	Salg / onlinesalg af jagttøj. Butikkens åbningstider varierer fra 1-2 dage om ugen.
Camilla Augustinus	1	Kunstner. Bruger det i perioder.
TeleNordic	1	Tele virksomhed. Kommer hver dag.
Brock Munkholm	1	Lampe agent. Kommer ikke dagligt, da han som agent rejser en del.

FIRMA	MEDARB. ANTAL	BESKRIVELSE
MDSI	1	Udvikler forsvarssystemer. Kommer de fleste dage om ugen. Firmaet har tidligere været registreret med 1-3 medarb., men de øvrige medarb. sidder fast i firmaets afdeling i København.
Adventure Heart	2	Rejsebureau. Den ene kommer de fleste dage om ugen. Fraflyttet pr. 1. juli 2023.

### Et ledigt lokale på 60 kvm

### **BYGNING 8**

FIRMA	MEDARB. ANTAL	BESKRIVELSE
Rastec	2-4	It-virksomhed. Alle har hjemmekontor og ugentlige møder hos kunder, så der kommer i gennemsnit 2 medarbejdere om dagen på kontoret.
Wine Pro	8	Ny lejer pr. 1. august 2023. De har lejet 2 kontorer i bygning 8 på hhv. 39 kvm og 86 kvm samt et lager i bygning 10 på 530 kvm. De 8 medarbejdere fordeler sig over 3 lejemål.
Happy Heart	1	Happy Heart har fået ny ejer, som har valgt at flyttet fra bygning 1 til større lejemål på 1. sal i bygning 8, i alt 100 kvm. Kommer dagligt.
Colour Carpets	0	Det er vores eget firma, registreret i Jylland. Det står kun på hjemmesiden for at reklamere for os selv. Vi har kontor andet sted.

### Alt er udlejet i bygning 8

**BYGNING 14**

<u>FIRMA</u>	<u>MEDARB. ANTAL</u>	<u>BESKRIVELSE</u>
Fuji	0	Her er noteret 0 medarb., da der ikke opholder sig folk på lageret. Lejer kommer i gennemsnit et par gange om ugen for at aflæsse.

**BYGNING 10**

<u>FIRMA</u>	<u>MEDARB. ANTAL</u>	<u>BESKRIVELSE</u>
Fischer Pure	4	Creme producent. Kommer alle hverdage.
Cable Flow	0	Elektriker - bruger det kun til opbevaring af materialer. Han kommer 1-2 gange om ugen og fylder sin bil op med materialer.
<del>Château Wines Direct</del>	<del>0</del>	<del>Vinlager. Har skrevet 0 i antal medarbejder, idet firmaet også lejer et kontor i bygning 1, hvor hun står anført med én medarbejder.</del> Hun har opsagt sit lager og har nu kun et kontor, som er noteret under bygning 1.
Wine Pro	0	Har noteret alle deres medarbejdere under bygning 8
<b>Samlet antal medarbejdere ex. Aya House:</b>	<b>29</b>	

**BYGNING 2, 1.**

<u>FIRMA</u>	<u>MEDARB. ANTAL</u>	<u>BESKRIVELSE</u>
Aya House	2	Benytter eksterne behandlere, der kun opholder sig i bygningen, når de har yogahold og behandling. Herudover får de hjælp i deres reception nogle timer om ugen af en ekstern receptionist, der fakturerer de timer, hun er der. Og så benytter de en ekstern bogholder, men hun arbejder fra eget kontor, og kommer kun, når hun skal hente bilag mv. I henhold til Aya Houses egne beregninger, som du allerede har fået af dem, har de under 2 medarbejdere fuldtidsansat.

<b>BYGNING 5</b>	Til leje	Bolig
<b>BYGNING 6</b>	2 voksne	Bolig
<b>BYGNING 7</b>	2 voksne	Bolig