

Ejer af
Stårupvej 37
4500 Nykøbing Sj

Sendt digital

Den 28. januar 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-748

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 09-03-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på adressen Stårupvej 37, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 3 ad Stårup By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af helårsbolig på 151 m².

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 der på ejendommen kan genopføres en bungalow med pyramidetag, med samme volumen og udformning, materialer og farver som tidligere helårsbolig på ejendommen jf. planloven.

At følgende vilkår skal overholdes ved ændring af udformningen af helårsbolig (anden udformning end bungalow med pyramidetag):

- Helårsboligen skal placeres parallelt med Stårupvej
- At helårsboligen skal udformes som et længehus, evt. med en vinkel, gerne på nordfacade.
- At tagudformning skal være et symmetrisk saddeltag med muret eller træbeklædt gavltrekan, evt. med $\frac{1}{4}$ eller $\frac{1}{3}$ valm. Taget må ikke opføres med anden slags valm herunder helvalm.
- At taghældningen skal være 40-50 grader, evt. vinkel på nordfacaden må gerne udformes med en lavere taghældning,
- At tagmaterialet skal være ensartet, fremtræde mat, maks. glans 20 og i dæmpede farver som rød eller sort.
- At tagmateriale på vinkelbygning mod nord evt. kan etableres med sort tagpap, hvis bygningen udføres med lavere taghældning.
- At facaden herunder gavle holdes i dæmpede farver eller i materialets naturlige farve. Facader skal fremstå pudset eller blank mur i ensfarvet udtryk, gavltrekanter kan evt. beklædes med træ.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under et evt. 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 et evt. jordarbejde 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 Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med opførsel af helårsboligen på ejendommen. Hvis overkørslen til ejendommen ændres, forudsætter projektet en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen ikke registreret beskyttet natur. Nærmeste beskyttede natur er 2 registrerede moseområder beliggende ca. 65 m NV for ejendommen og det andet ca. 75 m NØ fra ejendommen. Naturteamet har oplyst telefonisk at fordi der er tale om en mindre matrikel, som vurderes at ligge langt fra de beskyttede moser, så vil projektet ikke vil påvirke dem.

Der er ca. 345 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter (Spidssnudet frø og spidssnudet/butsnudet frø), området ligger mod SØ på modsatte side af Stårupvej, Gl. Nykøbingvej og Annebjerg Stræde.

Nærmeste Natura 2000 N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov samt Habitatområde og Fuglebeskyttelse er beliggende 1,5 km fra ejendommen mod SØ.

Nærmeste ramsar område er Sejerø Bugt, Nekselø Bugt og Saltbæk Vig, beliggende 6,7 km mod V på den anden side af Højby og sommerhusområde (rammeområde 5S1- Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord - Højby).

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke disse områder.

Byggelov (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 byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget uønsket skovrejsningsområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Matriklen ligger i rammeområde 5L5, Stårup, i Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv, landsbybebyggelse. Fremtidig zonestatus er landzone. Kommuneplanrammen foreskriver at der maksimalt må være 1,5 etage, en totalhøjde på maksimalt 8,5 m og en bebyggelsesprocent på maks. 30 %.

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. 1: Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor et lokalplanlagt område.

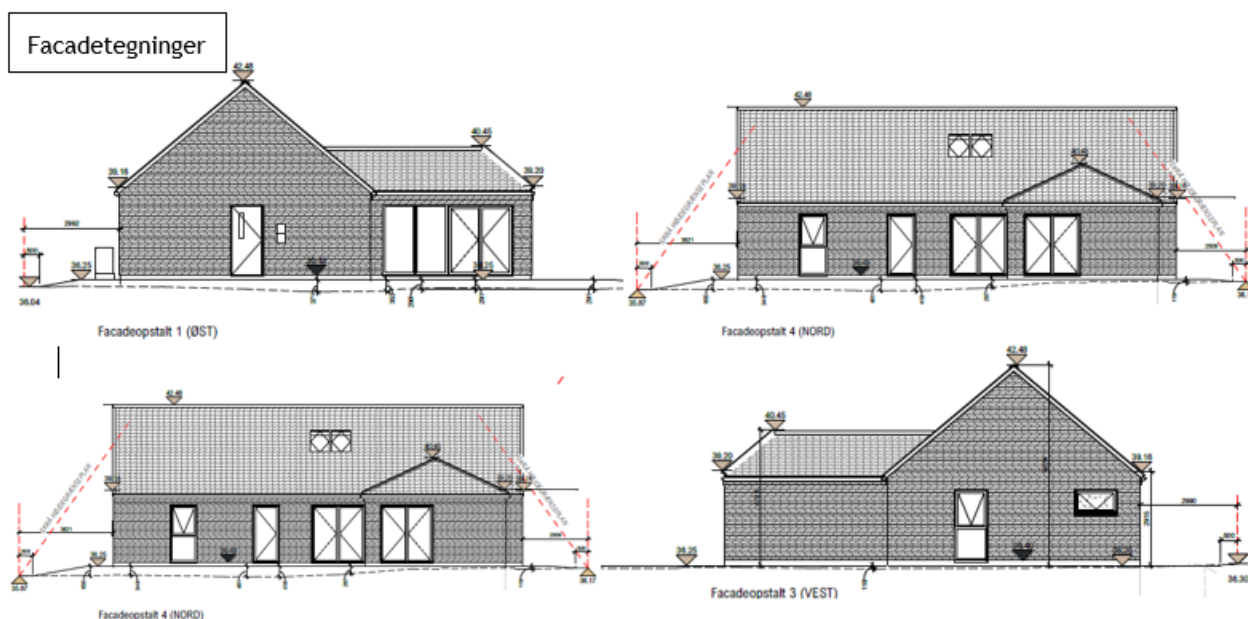
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af en helårsbolig på 151 m² i et plan.

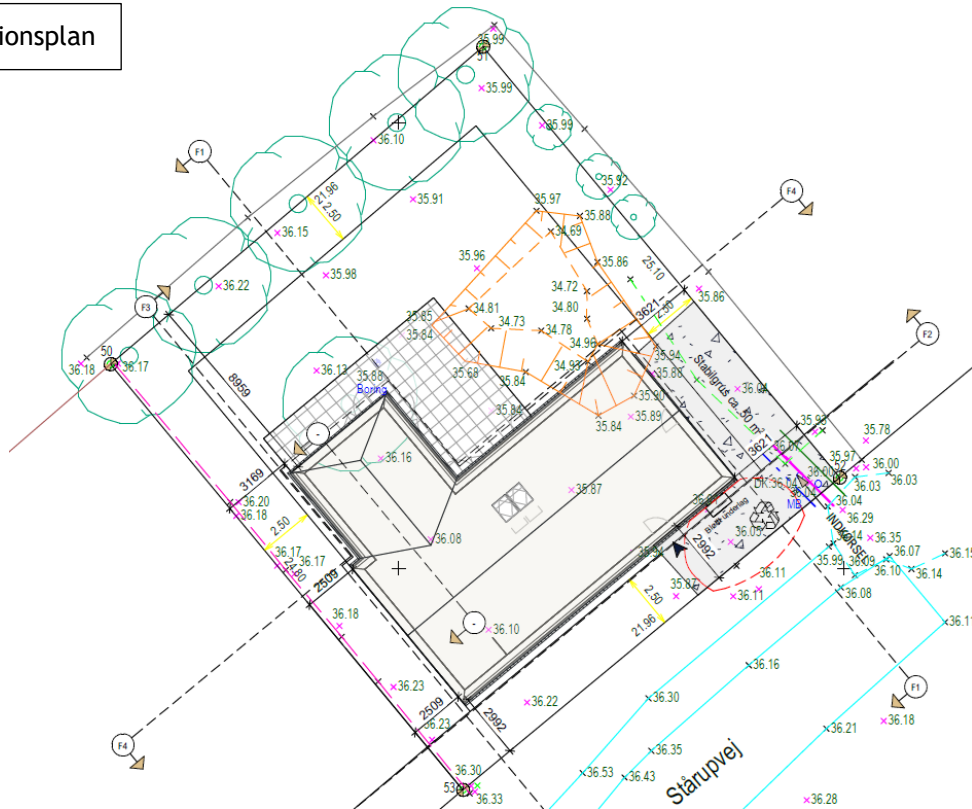
Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at bygningen opføres i mursten med farven sort-brun,
- at taget beklædes med betontagsten i farven sort,
- at bygningen opføres 2,99 m fra vejskel og 2,51 m fra naboskel mod vest og 3,62 m fra naboskel mod øst,
- at totalhøjden bliver 6,63 m og facadehøjden er mellem 2,90 - 3,30 m,
- at der ikke terrænreguleres mere end 40 cm,
- at overfladevand holdes på egen grund,
- at bygningens hovedlængde har dimensionerne 15,83 m langt og 7,85 m bredt, og at vinklen mod nord har dimensionerne 5,4 x 5,45 m.

Det fremsendte tegningsmateriale af d. 31-10-2025:



Situationsplan



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 548 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er grunden ubebygget d.d. Tidligere helårsbolig på ejendommen er blevet nedrevet i 2023 efter brand.

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

- at ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen Stårup i kommuneplanen,
- at helårsboligen erstatter en nedbrændt helårsbolig,
- at ejendommen er placeret markant i bystrukturen som den første ejendom ved ankomst til Stårup fra nord ad Gl. Nykøbingvej. Samtidig munder Annebjerg Stræde ud i krydset over for ejendommen,
- at ejendommen ligger langs en af landsbyens gennemgående veje og er med til at definere overgangen mellem det åbne land og byen. Bebyggelsen på dette sted har derfor særlig betydning for oplevelsen af Stårup som landsby,
- at der på ejendommen tidligere lå en bungalow med pyramidetag. Denne ville kunne genopføres i samme omfang og stil, jf. planlovens bestemmelser,
- at der i forbindelse opførelse af ny helårsbolig er et ønske om at ændre udformningen til et længehus med vinkel. Fastsatte vilkår tilsigter at ny bebyggelse indpasses i eksisterende bebyggelse langs den gennemgående vej Stårupvej,
- at det ansøgte længehus er placeret parallelt med og nærmest vejen, Stårupvej, som de øvrige enfamiliehuse langs Stårupvej,
- at vinklen mod nord underordner sig hovedlængen langs vejen,

- at helårsboligen med den ansøgte udformning ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet og den omkringliggende bebyggelse, da byggeriets volumen, herunder tagudformningen med symmetrisk saddeltag, 40-50 graders hældning uden helvalm, er indpasset i nærområdet,
- at helårsboligen med den ansøgte placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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

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 28. januar 2026.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indekseret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

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

Venlig hilsen

Britt Fabricius Lejel
Landzonebehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ansøger, Eurodan Huse - Sune B. K. Deigaard, via BygogMiljø
- Ejer af den aktuelle ejendom med Digital Post
- Danmarks Naturfredningsforening, med Digital Post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med Digital Post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med Digital Post til CVR. nr. 56230718