

Ejer af
Stenstrup Strandvej 2
4573 Højby

Sendt digitalt

Den 1. oktober 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-2190

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 30-06-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af delvis ny nordlænge på adressen Stenstrup Strandvej 2, 4573 Højby, matr.nr. 4 a Stenstrup By, Højby.

Seneste reviderede materiale er modtaget d. 15.07.2026.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af delvis ny nordlænge i.h.t. revideret ansøgningsmateriale modtaget d. 15.07.2026.

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:

- Tag- og ydervægsbeklædning fremtræder mat, max. glans 20.
- Taget skal udføres som symmetrisk sadeltag uden valm, taghældning på længer skal være, som eksisterende bebyggelse ca. 45 grader.
- Højde på længer må ikke blive højere end eksisterende stuehus
- Længernes udtryk og farver skal bibeholdes, og videreføres i genopbygning af længes opførelse og udformning. De skal forsat fremstå i udseende som landbrugsbygninger.
- Da ejendommen er omfattet af kulturmiljø skal evt. ændringer i projektets udseende og placering godkendes af kommunen forud for udførelse.

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 Miljø, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen registreret beskyttede naturtype; en sø, denne ligger ca. 34 m fra bebyggelse. Der ændres ikke på bygningens placering eller omfang i forbindelse med det ansøgte projekt. Men de tre længer bliver ca. 75 cm højere end nuværende længer.

Ansøger har forespurgt Naturteamet om nedrivning og genopførsel. Naturteam har i den forbindelse oplyst, at da bygning placeres på samme sted har de inden bemærkninger i forhold til den beskyttede sø.

Sagen er sendt i høring hos Naturteam i forhold til at længerne øges med ca. 75 cm i højden i forhold til tidligere henvendelse. De oplyser d. 17.09.2026 at de ikke har bemærkninger til at længerne forhøjes.

Der er ca. 330 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter (Spidssnudet frø), området ligger mod V på naboejendommen. Projektet vurderes ikke at påvirke bilag IV arter.

Ejendommen ligger ca. 1,4 km fra Natura 2000-område N154 Sejerø Bugt; fuglebeskyttelse, habitat-område og ramsar-område. Mellem ejendommen og Natura 2000- området ligger Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord - Højby.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke disse Natura 2000-områder.

Miljøbeskyttelsesloven

Sagen har været sendt i høring hos vores Landbrugsteam i forhold til hestehold.

De vurderer, der er tale om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (4 heste og et mindre hønsehold) i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

Bekendtgørelsen stiller krav om, at nye stalde og møddinger skal placeres og indrettes, så der ikke kan ske forurening af grundvandet mv. og således at de ikke er til gene for omgivelserne.

Ejendommen ligger i landzone med god afstand til sommerhusområde og nabobeboelser. Der er ikke registreret egen brønd/boring eller vandløb/dræn på ejendommen.

Det fremgår af plantegningen, at stalden er indrettet med fast gulv og afløb til beholder. Møddingsplads (24 + 8 m²) er indrettet i overensstemmelse med husdyrgødningsbekendtgørelsens krav til møddingspladser. Der er sideafgrænsning på tre sider og randzone på den sidste - og afløb til ajlebeholder (3-5 m³). Møddingspladsen er overdækket, så regnvand ikke opsamles på pladsen. Derved kommer der ikke så meget møddingsaft og der er ikke behov for en større opsamlingsbeholder.

På ovenstående baggrund vurderer Landbrugsteamet, at staldens/møddingens placering og indretning ikke giver risiko for forurening af grundvandet eller gene for omgivelserne.

Planteam

Ejendommen er beliggende indenfor bevaringsværdigt kulturmiljø og bebyggelsen er opført før 1960, vi har derfor bedt Planteamet om at komme med en udtalelse om nedrivning og genopførsel i forhold til kommende udseende i forhold til kulturmiljø.

Planteamet har d. 16.09.2026 godkendt det reviderede projekt af 15.07.2026 for nedrivning og genopførsel, uden bemærkninger til ændringer.

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 særlig værdifuldt landbrugsområde, specifik

geologisk bevaringsværdi og værdifuldt kulturmiljø samt uønsket skovrejsning i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 6: Det småbakkede mosaiklandskab.

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

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

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

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

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger delvist indenfor Lokalplan S05-05 for en del af Kirkeåsvejens omgivelser. Ejendommen ligger i delområde 1.

De arealer af ejendommen som er omfattet af lokalplanen, omfatter alene vej og ikke de arealer hvor der er bebyggelse.

Det vurderes på den baggrund at lokalplanens bestemmelser er irrelevante i forhold til det ansøgte.

Redegørelse

Der er søgt om tilladelse til delvis nedrivning af bygning 3 i BBR og genopførsel af bygning 3 delvis ny nordlænge.

Du har i ansøgningen oplyst, at del af eksisterende bygning 3 i BBR ønskes nedrevet og genopført med samme udformning og placering. Gården har tre længer der i forbindelse med projektet alle får nye spær og tagbeklædning, i den forbindelse hæves taget omkring 75 cm.

Ifølge tegningsmaterialet vil tagkonstruktionen på de tre længer have en kiphøjde omkring 1 m lavere end eksisterende stuehus.

Der nedrives og genopføres et areal på 195 m². Tagbeklædningen på de 3 længer bliver sorte tagsten. Ydervægge pudses i lys grå.

Den del der ny opføres indrettes til hestestald for 4 heste, samt til foder og opbevaring i forbindelse med heste.

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 1,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 290 m² heraf 119 m² i tagetage og 5 tidligere landbrugsbygninger på i alt 666 m².

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

- Ejendommen er beliggende i bevaringsværdigt kulturmiljø, derfor ønskes den trelængede gård bevaret i nuværende udseende og placering. Derfor ønskes længerne bevaret så de forsat fremstår i udseende som landbrugsbygninger.
- Genopførelse af længe vurderes indpasset i landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Den vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- Genopførelse af længe vurderes ikke at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- Genopførelse af længe vurderes med den angivende placering og udformning at være i overensstemmelse 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

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 1. oktober 2026.

Klagevejledning

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

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

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

Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

Forhold til byggeloven

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

Venlig hilsen

Berit Karlsen
landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, hvis det ikke er ansøger, 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