

Niklas Brodthagen Hansen v. Birkendorf Arkitekter
Havnegade 4, 1.
4300 Holbæk

Sendt via BygogMiljø

Den 7. oktober 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2026-854

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 26-03-2026 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af helårshus og sammenbygget garage på adressen Troldhøjvej 21, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 16 Nyrup By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af helårshus i 1 ½ etage, samt en sammenbygget garage.

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 tagudformningen er et symmetrisk saddeltag uden valm med en taghældning på 40-50 grader, maks. glans 20. Garagen må gerne laves som vist på tegningen med en anden tagudformning og hældning.

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).

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med enfamiliehuset på ejendommen. Projektet kan forudsætte en tilladelse til overkørsel, såfremt at overkørslen flyttes. Der skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen ikke registreret beskyttet natur. Nærmeste beskyttede natur er en registreret sø beliggende ca. 83 m mod sydvest for ejendommen.

Der er ca. 392 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter (Spidssnudet frø), området ligger mod syd på modsatte side af Oddenvej.

Nærmeste Natura 2000 habitatområde, er N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov, som ligger cirka 4,8 km sydøst for ejendommen. Det nærmeste Natura 2000 fuglebeskyttelse og habitatområde er N154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke, som ligger cirka 5 km sydvest for ejendommen.

Nærmeste ramsar område er Sejerø Bugt, Nekselø Bugt og Saltbæk Vig, beliggende 5 km mod sydvest på den anden side af sommerhusområdet ved Sejerø Bugt Nord (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 skovrejsning i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Matriklen ligger i rammeområde 5L1, Nyrup, 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. 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.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af helårsbolig på 140 m², fordelt på 1 ½ etage, med sammenbygget garage på 33 m².

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at bygningen opføres i mursten, som pudses hvid,
- at taget beklædes med røde tegl,
- at den sammenbygget garage opføres 2,36 m fra naboskel mod vest. Helårsboligen ligger 5,11 m fra naboskel mod øst,
- at totalhøjden bliver 6,57 m,
- at bygningen er et længehus, som udføres med symmetrisk saddeltag med høj taghældning,
- at helårsboligen er 1 etage med udnyttet 1. sal,
- at bygningen har dimensionerne 11,93 m langt og 7,43 m bredt, den sammenbygget garage har en bredde på 6,83 m.
- at den eksisterende helårsbolig og garage er nedbrændt for cirka 3 år siden.

Det fremsendte facadetegninger og 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 609 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af en helårsbolig på med et boligareal på 150 m² og en garage på 20 m². Begge bygninger er nedbrændt for cirka 3 år siden.

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

- At den eksisterende helårsbolig med tilhørende garage er nedbrændt. Den ansøgte helårsbolig erstatter en nedbrændt helårsbolig.
- At ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen Nyrup i kommuneplanen,
- at ejendommen er placeret markant i bystrukturen på hjørnet af krydset mellem Troldhøjvej og Klintvej.
- At det ansøgte længehus er placeret parallelt med og nærmest vejen, Troldhøjvej, som de øvrige enfamiliehuse langs Troldhøjvej.
- 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, uden valm og høje hældning, grundet udnyttet tagetage, 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, fordi det må forventes at der genopføres en ny helårsbolig, når den eksisterende helårsbolig er nedbrændt, samt at grunden ligger indenfor en landsbyafgrænsning. Kommunen 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 7. 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 indeksreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

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

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

Forhold til 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:

- Ejer 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