

Ejer af
Klintvej 178
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 28. oktober 2025

Landzonetilladelse - sagsnr. S2024-1867

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning den 30-05-2024 vedrørende landzonetilladelse til opførsel af tilbygning til udhus, samt ændret anvendelse til gæstehus på adressen Klintvej 178, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 4bg Klint by, Højby.

Vi vurderer at der er tale om lovliggørelse af opført gæstehus, se nærmere under ”Redegørelse”.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til opført gæstehus på 60 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 fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Gæstehuset skal fremstå i ubehandlet træ, klar oliebehandlet, eller alternativt males i mørk farve.
- Tagdækning på gæstehuset skal fremtræde i en mørk farve og mat.
- Gæstehuset må kun benyttes sammen med helårsboligen. Den må ikke gøres til genstand for særskilt udlejning.

Forhold til anden lovgivning

Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en lovliggørende byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget specifik geologisk bevaringsværdi og bevaringsværdigt landskab 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. 8, *Det inddæmmede landskab*. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets åbne og enkle karakter samt et tydeligt samspil til naturgrundlaget.

Landskabstypen omfatter kommunens inddæmmede områder. Det gælder Lammefjord, Sidinge Fjord og inddæmningen ved Ringholm, der alle er inddæmmede fra Isefjord, samt Klintsø, der ligger afgrænset fra kysten af sommerhuse. Landskaberne kendetegnet af store, inddæmmede flader med marker og en enkel struktur af parallelle linjer af beplantning og afvandingskanaler. På højereliggende flader ligger gårde og skalaen i marker og landskabsrum er mindre. På de store flader er der vide udsigter, mens de mere bebyggede dele har en lidt mere afgrænset karakter. Alle steder afspejler landskabet kulturhistorien om de store landvindinger, men landskabernes naturgrundlag har også et stort potentiale for at udvikle fremtidige bæredygtige, rekreative og biodiverse vådområder.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets enkle og åbne karakter opretholdes, og at de lavtliggende områder friholdes for bebyggelse. De landskabelige kvaliteter kan både knytte sig til en tydelig kulturhistorisk reference til inddæmningen, men det kan også styrke landskabskarakteren at etablere vådområder. Det er væsentligt at opretholde de visuelle forbindelser til omkringliggende områder.

Forhold til lokalplanen

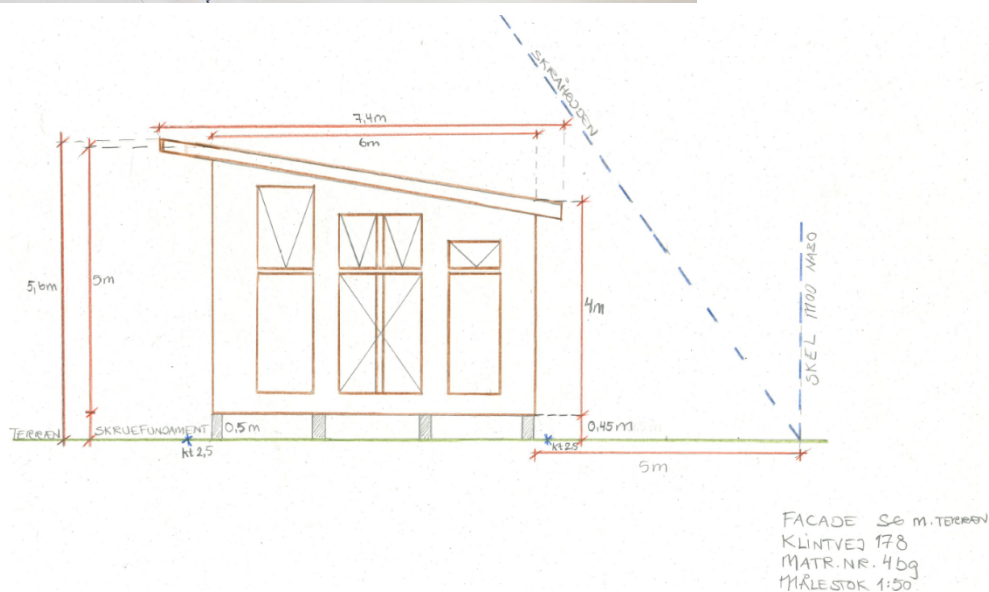
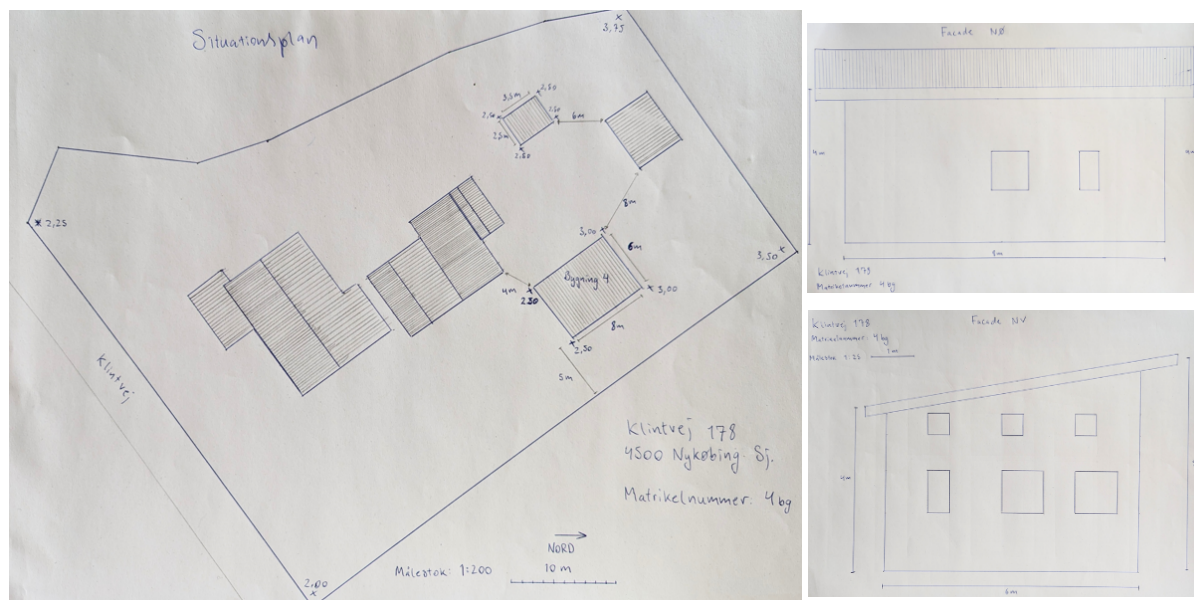
Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

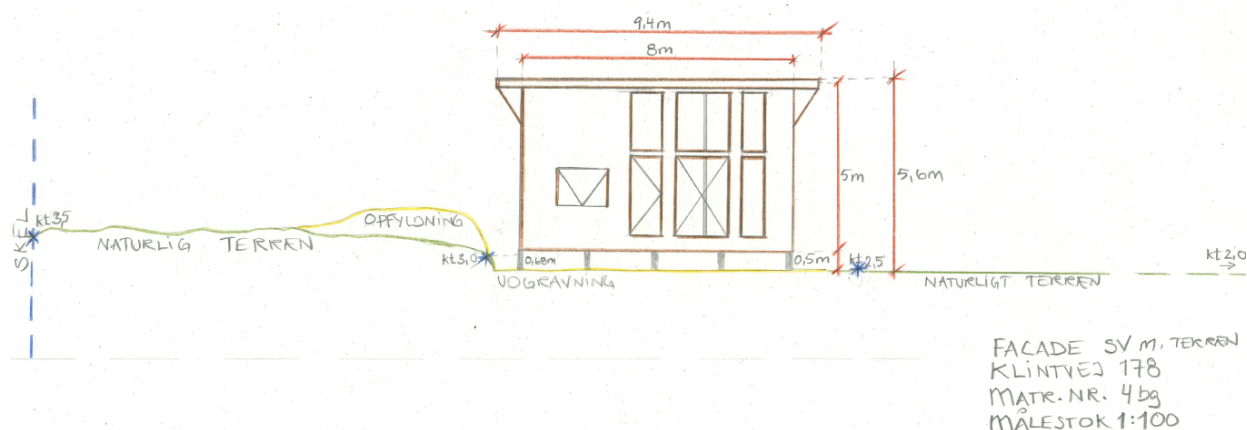
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførsel af et gæstehus på 60 m². Gæstehuset er har en indskudt etage på 12 m². Det samlede boligareal for gæstehuset er 60 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at det var en gennemgribende ombygning af et eksisterende udhus på 40 m², samt en tilbygning på 8 m². Det oprindelige udhus er nedrevet i 2019, hvorefter det ansøgte gæstehus er opført i 2021. Odsherred Kommune vurderede derfor at der var tale om en lovliggørelse af et nyopført gæstehus.

Gæstehuset er opført med træfacader, som er bevaret i træets naturlige farve. Tagmaterialet er sorte metalplader med en glans 30.





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 2.500 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamilieshus med et boligareal på 126 m², samt en integreret udestue på 19 m², et gæstehus på 24 m², tre sekundære bygninger med et samlet areal på 91 m².

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

- Det opførte gæstehus er tilpasset ejendommens øvrige bebyggelse
- Det opførte gæstehus ændrer ikke på oplevelsen af landskabet.
- Det opførte gæstehus med den angivne placering og udformning ikke vurderes at være i modstrid med de hensyn der skal varetages ved administration 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. oktober 2025**.

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 MIT-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. I brevet "Orientering, samt anmodning om supplerende materiale" fremsendt den 13-06-2025, fremgår hvilke mangler der er til byggeansøgningen, før sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Britt Lejel
Landzone- og byggesagsbehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- 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