

Ejer af
Ellinge Mosevej 1
4573 Højby

Sendt digitalt

Den 16. december 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-3253

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning af 02-10-2025 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af garage til boligareal på adressen Ellinge Mosevej 1, 4573 Højby, matr.nr. 1 dd Ellinge Hgd., Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af del af garage til boligareal, i alt 37 m² tilføjes til eksisterende boligareal i tagetage bygn. 8 jf. BBR.

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 tilladelse

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Boligareal i garagebygningen må ikke gøres til genstand for særskilt udleje, må kun anvendes sammen med eksisterende bolig
- Køkken skal nedlægges når boligareal i tagetage ikke længere anvendes til hjemmeboende barn af nuværende ejer

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 begynder, 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.

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen registreret 7 beskyttede naturtyper; 3 Søer og 4 moser, disse ligger langt fra bebyggelse, nærmeste beskyttede naturtype er en sø uden sø beskyttelseslinje, beliggende 50 m fra garagebygningen. Der ændres ikke udvendigt på bygningen i forbindelse med den ændrede anvendelse, hvorfor det ikke vurderes at påvirke området.

Der er ca. 195 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter (Spidssnudet frø og spidssnudet/butsnudet frø), på modsatte side af Ellinge Mosevej. Nærmeste habitatområde er beliggende 2,7 km fra ejendommen på den anden side af 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 større sammenhængende landskab og specifik geologisk bevaringsværdi 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. 4: Det sammensatte husmandslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets lille skala og sammensatte karakter.

I den centrale del af kommunen ligger to mindre områder, som adskiller sig tydeligt fra de omkringliggende landskaber. Det skyldes landskabernes lille skala, varierende terræn og hyppige variation mellem beplantning, vandfyldte lavninger og små husmandssteder. Denne lille skala varierende anvendelse skaber en særlig landskabskarakter, der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets lille skala og hyppige variation mellem terræn, marker, enge, små husmandssteder, beplantning og vådområder opretholdes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af del af garage til boligareal, i alt 37 m² ønskes ændret til boligareal i forbindelse med bolig i tagetage.

Der er i ansøgningen oplyst, at der ønskes indretning af køkken og toilet i det byggeansøgte fyrrum fra 2020.

Odsherred Kommune meddelte d. 22.06.2020 landzonetilladelse til opførelse af garage med beboelse i tagetagen, bl.a. med vilkår om at der ikke etableres kogemulighed i beboelse i tagetagen.

Beboelsen i tagetagen skulle benyttes sammen med boligen på ejendommen; til sagsbehandlingen havde vi modtaget redegørelse om baggrunden for ansøgning. Der var tale om et konkret menneskeligt og socialt hensyn af familiemæssig karakter.

Ejer ønsker nu at indrette køkken og toilet i fyrrum, beboelsen i tagetagen og del af stueetage skal forsat benyttes sammen med eksisterende bolig på ejendommen. Der er også forsat tale om menneskeligt og socialt hensyn af familiemæssig karakter, i forbindelse med læring. Til sagsbehandlingen har vi modtaget redegørelse om baggrunden for ansøgning.

Nuværende boligareal i tagetage over garage udgør 50 m², der ønskes yderligere inddraget 37 m² som skal indeholde toilet og køkken faciliteter, samt fyrrum. Boligareal bliver herefter 87 m² i

bygning 8. Samlet boligareal på ejendommen bliver herefter 350 m², og udgør forsat kun en samlet bolig.

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 på 8,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 263 m² (plus 50 m² i tagetage over garage) i alt 313 m² og en tiloversbleven landbrugsbygning på 40 m², samt 2 lagerbygninger på i alt 601 m².

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

- At det er ændret anvendelse af del af en eksisterende garagebygning
- At beboelsen i tagetagen forsat ikke må blive en selvstændig beboelse på ejendommen, den anvendes sammen med eksisterende bolig
- At der i denne sag tages et konkret menneskeligt og socialt hensyn af familiemæssig karakter i forbindelse med læring.
- At den ændrede anvendelse af del af bygning, ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet - herunder ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At den ændrede anvendelse af del af bygning, ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, dyrelivet og den omkringliggende bebyggelse.
- At den ændrede anvendelse af del af bygning, ikke vurderes at være 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

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 16. december 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 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. Vi har modtaget ansøgning om byggetilladelse d. 15.12.2025, ansøgningen er endnu ikke gennemgået for evt. mangler. I vil hører nærmere efter gennemgang.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ansøger Michael Jensen pr. mail michael@tegnestuenodsherred.dk
- Ejere af ejendommen, 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