ODSHERRED KOMMUNE

M4 Arkitekter att. Morten Lie Dalsgaard
Dronning Olgas Vej 30
2000 Frederiksberg

Sendt via BygogMiljø

Den 11. november 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-3520

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 10-11-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende sommerhus på adressen Burvænget 6, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 14 br Lumsås By, Højby.

Tilladelse
Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende sommerhus på 12 m^2.

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 farver og materialer på tilbygningen tilsvarer farver og materialer på det eksisterende sommerhus.

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).

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 til følgende i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune:

- værdifuldt landbrugsområde,
- uønsket skovrejsningsområde,
- potentiel økologisk forbindelse,
- bevaringsværdigt landskab,
- større sammenhængende landskaber,
- specifik geologisk bevaringsværdi.

Ejendommen ligger også indenfor kommuneplantillæg nr. 10.

Den ansøgte tilbygning ligger indenfor et område med potentiel økologisk forbindelse, derfor har sagen været i høring hos kommunens naturteam. Naturteamet har oplyst følgende:
"Naturteamet vurderer at udpegningen af potentiel økologisk forbindelse som er en del af Grønt Danmarkskort udpeget i kommuneplanen ikke er til hinder for den ansøgte udvidelse af eksisterende bebyggelse på matr.nr. 14br Lumsås By, Højby beliggende Burvænget 6, 4500 Nykøbing Sj da det ansøgte opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse i ejendommens eksisterende have."

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. 9: Odden. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om de kulturhistoriske aftryk og vide udsigter, da de tilfører landskabet en særlig værdi. Landskabets kulturhistoriske spor kan opretholdes ved at bevare landskabets vej- og beplantningsstruktur og markernes orientering mod kysten. Disse strukturer er også væsentlige for at opretholde de vide udsigter mod kysten.

Forhold til lokalplanen
Ejendommen ligger ikke indenfor et område med lokalplan.

Redegørelse
Du har søgt om tilladelse til opførsels af tilbygning til eksisterende sommerhus på 12 m^2.

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at tilbygningen ønskes opført på den nordøstlige facade af det eksisterende sommerhus,
- at tilbygningen er 12 m2,
- at facaden beklædes med træ i mørk farve, tilsvarende det eksisterende sommerhus,
- at taget udføres i cementtagsten i mørk farve, tilsvarende det eksisterende sommerhus,
- at tilbygningens kiphøjde er 3,7 m og er en videreførelse af den eksisterende kip,
- at tilbygningen ligger min. 14 m fra nærmeste skel.

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 1.681 m^2. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et grundareal på 65 m^2 og et samlet boligareal på 71 m^2, da der er 6 m^2 beboelse i kælderen. Kælderens samlede areal er 47 m^2.

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

- at det samlede beboelsesareal er under 100 m^2 efter opførelsen af tilbygningen,
- at tilbygningen opføres til et eksisterende sommerhus,
- at tilbygningen er tilpasset landskabets typografi og bebyggelsen i området.

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 er en mindre tilbygning til et eksisterende sommerhus i et område med eksisterende sommerhuse, 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 11. november 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:

- Ejere 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