

Skel dk
Att. Elsebeth Knudsen

Sendt til mail: ek@skel.dk

Den 10. december 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-2657 (ansøgers J.nr. 1102226)

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 18-08-2025 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af landbrugsjord tilhørende adressen Nygårdsvej 43, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 2 a m.fl. Nygård By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsjord for matr.nr. 2 fb og del af matr.nr. 2a begge Nygård by, Højby med henblik på sikring af drikkevandsressourcer.

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:

- at de aktuelle arealer føres tilbage til landbrugsmæssig anvendelse senest 1 år efter, at de nærliggende etablerede installationer til vandforsyningsformål måtte være ophørt med at være i brug til vandforsyningsformål.
- At evt. beplantning er forenelig med beskyttelsen af det boringsnære område.

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 begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under et evt. jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Kultur, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og etablering af adgangsvej til del af matr.nr. 2a Nygård by, Højby. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som behandles i forbindelse med ansøgning om de matrikulære ændringer i ERPO (Ejendomsdataportalen).

Miljøbeskyttelsesloven

Lovgivningen om indsats i BNBO (BoringsNært BeskyttelsesOmråde), udmøntes ved miljøbeskyttelseslovens § 24a.

Hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale om beskyttelse af drikkevandsinteresser mod fare for forurening fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider efter Vandforsyningslovens § 13f, skal kommunen udstede et påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a.

Naturbeskyttelsesloven herunder Natura2000 og bilag IV-arter

Der er en mose på matr.nr. 2 fb Nygård by, Højby, som er beskyttet af lovens § 3. I overensstemmelse med § 3, stk. 2, nr. 2 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af moser og lignende.

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. Nærmeste Natura2000-områder i den konkrete sag er habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Sejerø Bugt,

Saltbæk Vig 7,5 mod vest, fuglebeskyttelsesområdet Hov Vig 3 km mod øst og habitatområdet Anneberg Skov 2,7 km mod sydøst

.

Det er Odsherred Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse ikke kan påvirke disse Natura2000-områder væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området og det ansøgte beskaffenhed.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte projekt vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte projekt ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har vurderet for følgende arter:

Flagermus: Der fældes ikke ældre træer med hulheder, sprækker eller løs bark eller nedrives bygninger med potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene i Lejre Kommune. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Odsherred Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation, forventes evt. hasselmus ikke at blive påvirket af det ansøgte.

Markfirben: Da projektet ikke ændrer åbne solbeskinnede skråninger, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

Padder: Da projektet ikke ændrer på tilstanden for søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padder, herunder stor vandsalamander, spidssnudet frø og grønbroget tudse.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen eller har levesteder, der er knyttet til beskyttede levesteder som § 3-beskyttet natur.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i det åbne land i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. En del af matr.nr. 2a Nygård by, Højby er udpeget værdifuldt landbrugsområde.

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 åbne karakter samt muligheden for at styrke karakteren af lysåben mose og eng.

Landskabstypen omfatter Trundholm Mose, Fællesmose og Ellinge Mose samt de nærmeste omgivelser. Her er landskabet kendetegnet ved et fladt terræn i overgangen mellem Vigbuen og Højbuen mod øst og sommerhusene langs kysten mod vest. Landskabet er et afvandet og opdyrket lavbundsområde, der fremstår med store, åbne flader samt sparsom bebyggelse. En enkel struktur af parallelle hegn skaber en åben og enkel karakter med lange kig.

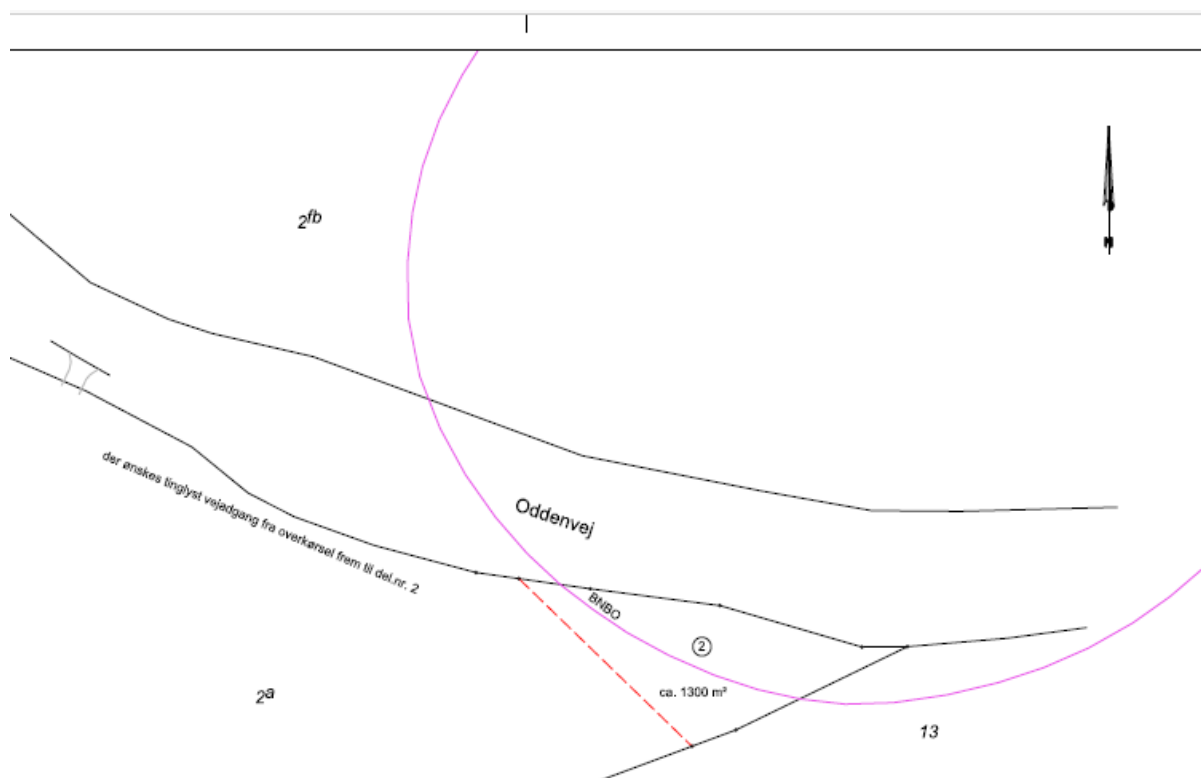
I administrationen af landskabstypen er det væsentligt, at landskabets enkle og åbne karakter bevares. Bebyggelsen bør fortsat have en underordnet betydning i landskabsbilledet, og der bør værnes om landskabet uforstyrrede udtryk og vide udsigter. En mere udpræget lavbunds-karakter af eng og lysåben mose kan styrke den karaktermæssige sammenhæng til naturgrundlaget.

Forhold til lokalplanen

Arealerne ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af landbrugsjord, i alt ca. 2,88 ha, med henblik på sikring af drikkevandsressourcer ved Rørmosen Vandværk. Der er registreret BNBO-areal både på matr.nr. 2fb samt en del af mat.nr. 2a Nygård By, Højby. Der ansøges endvidere om et areal, der ikke er registreret som BNBO-areal, da dette areal har en uhensigtsmæssigt afgrænsning i forhold til den resterende del af ejendommen. Se oversigtskort på side 7 i tilladelsen (sidste side).



Figur 1 Udsnit af de to aktuelle matrikler med markering af noget af BNBO-arealet.

Du har i ansøgningen oplyst, at Odsherred Vand A/S har indgået aftale med ejerne af ejendommen matr.nr. 2a Nygård By, Højby m.fl. om køb af matr.nr. 2fb samt en del (ca. 1.300 m²) af matr.nr. 2a Nygård By, Højby. Arealerne arealoverføres til ejendommen matr.nr. 6 Nykøbing S. Torslunde m.fl. ejet af Odsherred Vand A/S.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer.

Ejendommens samlede areal er 13,3 ha. De aktuelle arealer er ubebyggede.

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

- At den ændrede anvendelse af arealerne, ikke medfører fysiske forandringer.

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 **10. 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 desuden 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt med Digital Post til:

- Ejere af ejendommen
- Danmarks Naturfredningsforening, CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, CVR. nr. 56230718

Denne tilladelse er sendt på mail til:

- Odsherred Kommunes vandteam, vand@odsherred.dk
- Odsherred Vand A/S, kin@odsherredforsyning.dk



Figur 2 Dette oversigtskort er ikke målfast.