

Mette Lange Architects
Oremandsgaard Allé 2
4720 Præstø

Sendt via Byg og Miljø

Den 22. september 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-3813

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 31-10-2024 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sommerhus på adressen Hellesvej 3, 4583 Sjællands Odde, matr.nr. 33 c Overby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, til opførelse af sommerhus.

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 tagmateriale skal fremtræde mat, max. glans 20 og i mørke farver.
- At sommerhusets totalhøjde er max. 5,0 m.
- At eksisterende sommerhus ændrer anvendelse til udhus.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov/arkæologi

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 Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med det ansøgte sommerhus på ejendommen. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk

Naturbeskyttelsesloven (strandbeskyttelseslinjen)

Der må ikke foretages tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen som fx terrænregulering, opsætning af hegn, beplantning, bebyggelse, etablering af have mv.

Til gengæld kræver det ikke dispensation at fælde træer og buske.

Ansøger skal sikre at byggeriet ikke kommer ind over strandbeskyttelseslinjen heller ikke tagudhæng eller terrænregulering. Hvis der er en konflikt med strandbeskyttelseslinjen, skal Kystdirektoratet kontaktes. De er myndighed på strandbeskyttelseslinjen og derfor de eneste der kan afgøre om det kræver dispensation og om en sådan i givet fald kan gives.

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 som følgende i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune:

- uønsket skovrejsning,
- økologiske forbindelser,
- udpeget som aftaleområde i forhold til sommerhuse i landzone

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 en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af sommerhus på 97 m², samt et samlet, integreret overdækket areal på 5 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at sommerhuset ønskes placeret i spidsen af grunden mod sydøst. Det ansøgte sommerhus er placeret 5,072 m fra naboskel og 10,725 m fra udlagt vejskel.

Sommerhuset ønskes udført med pyramidetag med en totalhøjde på 5 m (i kote 14,74) og facadehøjde på mellem 2,29 m - 3,64 m (i kote 12,74) målt fra naturligt terræn jf. tegningsmaterialet.

Sommerhuset har en kvadratisk grundplan med pyramidetag. Taget beklædes med tagpap og facaderne beklædes med sortmalet træbeklædning.

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 12.426 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et eksisterende sommerhus med et boligareal på 81 m² og et udhus på 40 m².

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

- At det ansøgte sommerhus ikke bliver over 100 m², som er praksis for maks. størrelse af sommerhuse i landzone i Planklagenævnets afgørelser.
- At den samlede bebyggelse ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At sommerhuset med den ansøgte placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.
- At sommerhuset erstatter et eksisterende sommerhus.
- at selvom sommerhuset har en anden stil end den øvrige bebyggelse, så er det i sin udformning og farver tilpasset grunden, området og landskabet.
- at det ansøgte sommerhus kun laver et mindre aftryk i landskabet. Størstedelen af den eksisterende beplantning ønskes bibeholdt.
- At det ansøgte sommerhus ikke er markant fremtrædende langs kysten og det placeres længere fra kystlinjen end eksisterende bebyggelse langs kysten.

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.

Vi har vurderet, at ejerne af Hellesvej 1, 2, 4 og 5 skal orienteres. Odsherred Kommune vurderer at ejerne af Oddenvej 224 ikke skal orienteres, fordi det vurderes at de ikke påvirkes af det ansøgte sommerhus.

Sagen blev sendt i nabo-orientering, der er kommet følgende bemærkninger:

Kort opsummering af bemærkninger:

1. Servitut vedr. adgang til stranden ad en sti langs med østskellet tæt på det ansøgte sommerhus på Hellesvej 3, samt orientering om dige.
2. Adgang ad privatfællesvejen for renovationskøretøjer.

De bemærkninger, der er modtaget i forbindelse med nabo-orientering, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Kommunens bemærkninger:

Odsherred Kommune er ikke påtaleberettiget på den pågældende servitut og derfor er der tale om et privatretligt anliggende.

Det pågældende dige, som på nuværende tidspunkt ikke er beskyttet, er sendt til vurdering ved kommunens Naturteam. Naturteamets vurdering vedr. diget:

"Naturteamet kan på baggrund af Cowi gadefotos, hvor der øst for stien ses et terrænspring ind mod Hellesvej 2 og 4, som måske er et beskyttet dige, og det forhold at byggeriet jf. byggetegningerne skal opføres vest for stien, umiddelbart udelukke at byggeriet vil berøre et eventuelt beskyttet dige, i ejendommens østlige skel.

Da byggeriet ikke berører et eventuelt beskyttet dige, er det ikke aktuelt at afklare om terrænspringet er et egentligt dige omfattet af museumslovens regler.

Det bemærkes at der ikke findes regler om at der skal holdes en særlig afstand til diger, som det fx kendes fra fredede fortidsminder, som har fredet 2 meter bræmme rundt om foden på fx gravhøje."

Odsherred kommune har før nabo-orienteringen modtaget bemærkninger vedr. mulighed for afhentning af renovation fra Hellesvej 3 og 5. Det vurderes at der ved opførelse af nyt sommerhus ikke medfører ændringer af de eksisterende forhold for afhentning af renovation.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 22. september 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.

Venlig hilsen

Britt Fabricius Lejel
Landzone- og byggesagsbehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af den aktuelle ejendom med Digital Post
- Ejer af Hellesvej 1, 4583 Sjællands Odde, med Digital Post
- Ejere af Hellesvej 2, 4583 Sjællands Odde, med Digital Post
- Ejere af Hellesvej 4, 4583 Sjællands Odde, 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