

Ansøger
Ourøgade 35, 3. tv
2100 København Ø

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 7. maj 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-3908

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 12-12-2025 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af udestue til boligareal på adressen Englandsbakken 4, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 4 ck Egebjerg By, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af udestue på 26 m² til boligareal.

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:

- Tagmateriale skal fremtræde mat, max. glans 20.

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 Kultur, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/03/2017).

Vejlovgivningen

Det ansøgte kræver ikke godkendelse i forhold til vejlovgivningen.

Byggeslov (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 byggesloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger rammeområde 8S2, Englandshuse, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Rammeområde 8S2: "2 km syd for Bøsserup Strand ligger sommerhusområdet Englandshuse ud til Isefjordskysten. Området er oprindeligt en husmandskoloni fra starten af 1900-tallet, som i 1950'erne og 1960'erne blev udstykket til sommerhuse. Der er god adgang til det omkringliggende landskab med både Stokkebjerg Skov, som nu er blevet åbnet for primitiv overnatning syd for Englandshuse og til Nykøbing ad vandre- og cykelruter - bl.a. ad Isefjordstien. Den nordligste del af Englandshuse er et "aftaleområde" fra 1970, men ligger stadigvæk i landzone."

Odsherred rummer nogle få områder i landzone bebygget med sommerhuse. Områderne er ikke udlagt til sommerhusområder, men er historiske og gældende "aftaleområder" fra Regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt. Ét af aftaleområderne er Englandsbakken nordøst for Egebjerg, som er

placeret i forlængelse af sommerhusområdet Eng-landshuse og består af grunde på ca. 800 m² samt et fællesareal på ca. 24.000 m². Udtrykket er udpræget sommerhusområde.

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. 11, sommerhusområde og kystnatur. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til kystlandskabernes karakter, hvor sommerhusene er nedtonet af bevoksning og fine naturområder præget kysten.

I administration af landskabstypen er det væsentligt at opretholde en skarp afgrænsning af sommerhusområderne mod kysten og sikre, at sommerhusområderne fortsat optræder visuelt nedtonet i kystlandskabet. Det er væsentligt, at kysterne fremstår som rekreative naturområder.

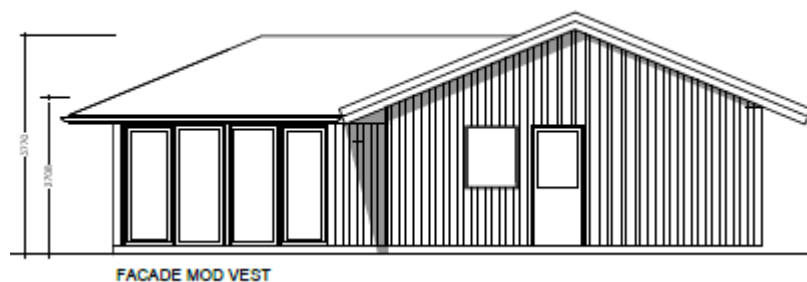
Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af udestue på 26 m² til boligareal. Udestuen er tilbygget sommerhuset.

Du har i ansøgningen oplyst, at materialer bliver som eksisterende hus.



Figur 1 Vestvendt facade

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.

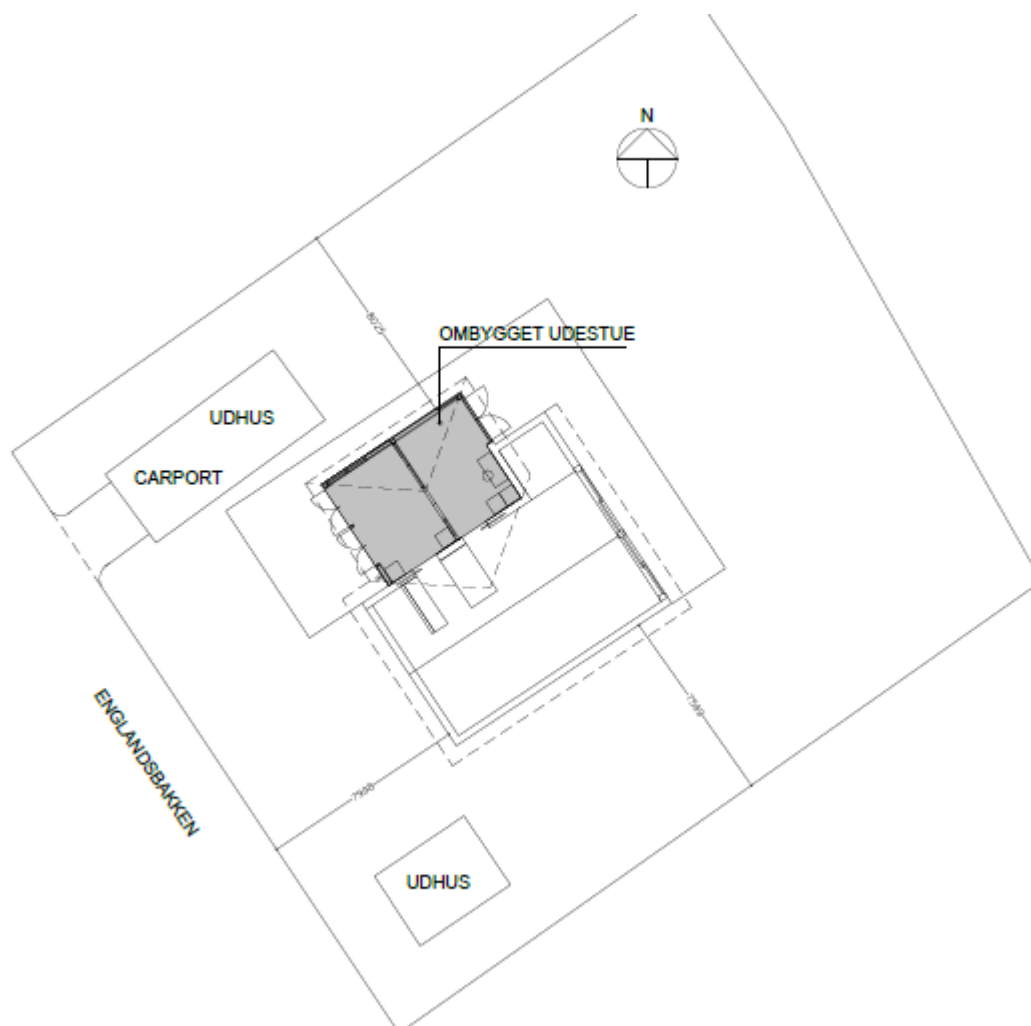
Ejendommens areal er 830 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 56 m² med en udestue på 26 m² samt en carport på 22 m².

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

- At projektet er tilpasset kommunens retningslinjer for sommerhuse i landzone
- at boligarealet ikke bliver større end 100 m².

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.



Figur 2 Situationsplan

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 7. maj 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 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 byggebyen

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt med Digital Post til:

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