ODSHERRED KOMMUNE

Ejer af
Grønlandsvej 32
4500 Nykøbing Sj.

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 23. november 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2026-2870

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 13-09-2026 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus samt opførelse af udhus på adressen Grønlandsvej 32, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 25 e Hølkerup By, Egebjerg.

Tilladelse
Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til at opføre tilbygning på 6,25 m^2 til sommerhus. Et udhus på 10 m^2 kan opføres uden landzonetilladelse.

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.

Byggesagsteamet
Sag: S2026-2870
BFE: 2415977

Kontakt
Mail: byggesag@odsherred.dk

Center for Erhverv, Teknik og Miljø
Nyvej 22
4573 Højby

kommune@odsherred.dk
www.odsherred.dk

Vilkår for tilladelsen
Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At tilbygningen udføres som en forlængelse af eksisterende sommerhus
- At tagmateriale fremtræder 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 Miljø, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Vejlovgivningen
Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med nyopførelse og ændret anvendelse. Projektet forudsætter derfor ikke en tilladelse til overkørsel.

Naturbeskyttelsesloven
Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har den 5. marts 2024 meddelt dispensation fra naturbeskyttelsesloven
Ejendommen grænser op til skovbyggelinjen omkring Kongsøre Skov og projektet forudsætter derfor ikke dispensation i forhold til naturbeskyttelsesloven.

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 det åbne land 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. 5: Det kystnære 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.

Ejendommen ligger i et område, hvor skovrejsning er uønsket i henhold til Kommuneplantillæg 10-2 for Skov.

Inden for områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke rejses skov uden dispensation. Eksisterende skove ønskes bevaret som skovområder.

Forhold til lokalplanen
Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.



Figur 1 Aktuel ejendom er vist med rød prik.

Redegørelse

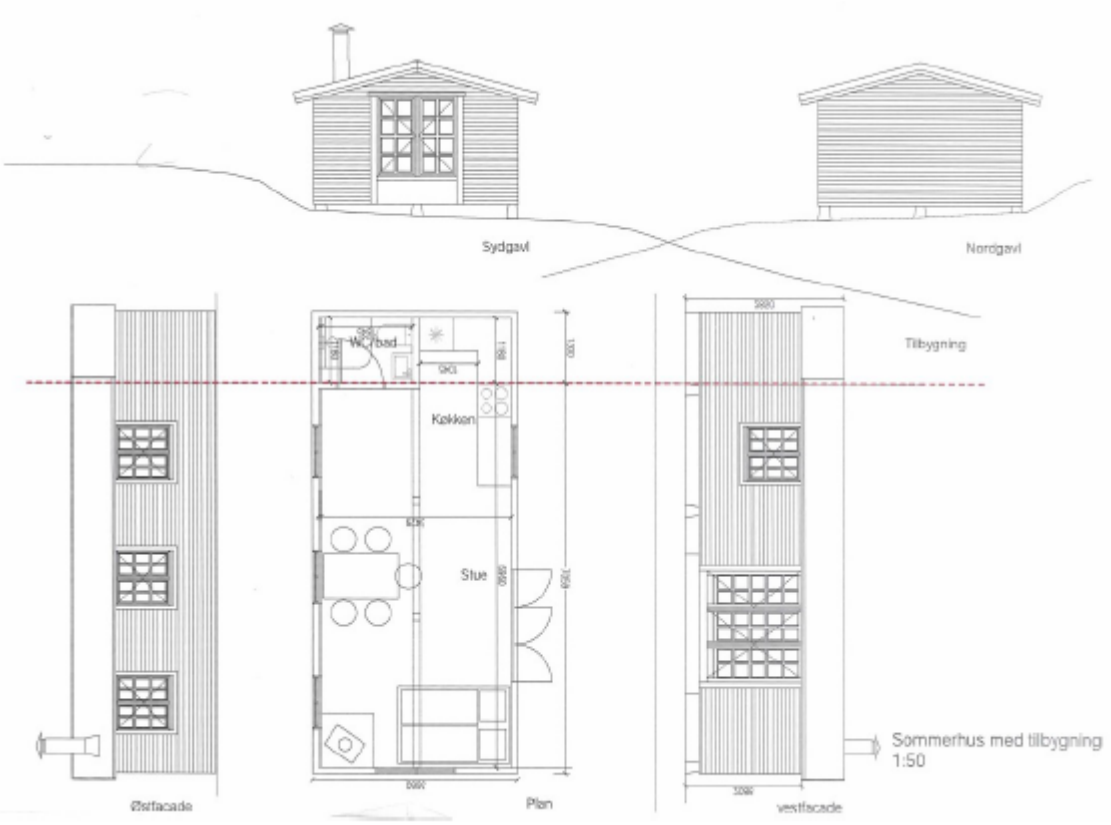
Du har søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på 6,25 m^2 til sommerhus samt at opføre et udhus på 10 m^2.

Du har i ansøgningen oplyst, tilbygningen opføres i forlængelse af eksisterende sommerhus, der ændres ikke på sommerhusets bredde eller højde. Tilbygningen skal indeholde WC/bad og udvidelse af køkken.

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.

I henhold til planlovens § 36, stk.1, nr. 8 er opførelse af bl.a. udhuse på højst 50 m^2 undtaget fra kravet om landzonetilladelse.

Matriklens areal er 447 m^2. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus på 24 m^2.



Figur 2 Eksisterende sommerhus med ansøgt tilbygning, tegnet ind med rød, stiplet linje. Tegninger fra ansøgning.

Odsherred Kommune har i behandlingen af sagen lagt vægt på:

- At sommerhusets udtryk ikke ændres ved tilbygningen.
- At oplevelsen af området ikke påvirkes.
- At Kystdirektoratet har meddelt dispensation.

Vi 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 23. 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 ansøgningen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- 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