

Til ansøger
Mathias Lund Olsen v. Blokk
Hedesøvej 19
2640 Hedehusene

Sendt via BygogMiljø

Den 2. september 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-2024

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 20-06-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sommerhus og gæstehus på adressen Evasvej 6, 4583 Sjællands Odde, matr.nr. 4 l Overby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af sommerhus på 89 m² og gæstehus på 31 m².

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:

- tagmateriale skal fremtræde mat, max. glans 20.
- det samlede boligareal på ejendommen ikke overstiger 120 m².
- bebyggelsen placeres syd for den imaginære byggelinje og kun en mindre del af vinklen på sommerhuset mod øst må overstride den imaginære byggelinje. Den imaginære byggelinje er placeret 26 m - 27 m fra grundens sydlige skel.

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).

Naturbeskyttelsesloven

Natura 2000

Matriklen er ikke omfattet af natura 2000.

Det nærmeste natura 2000-område er område nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke), som ligger cirka 1 km syd for matriklen. Den nærliggende del af området udgøres af habitatområde 135 (Sejerø Bugt og Saltbæk Vig) og fuglebeskyttelsesområde 94 (Sejerø Bugt og Nekselø).

2,5 km mod øst-nordøst ligger et andet natura 2000-område, natura 2000-område/habitatområde 243 Ebbeløkke Rev.

På grund af byggeprojektets helt lokale karakter og den betydelige afstand til områderne vurderer Odsherred Kommune, at væsentlige negative påvirkninger af de nævnte Natura 2000-områder eller andre internationale naturbeskyttelsesområder kan udelukkes.

Bilag IV-arter

Odsherred Kommune har ikke registreringer af arter omfattet af bilag IV på matriklen eller umiddelbart tilgrænsende områder. I kommunen som helhed (med tilgrænsende havområder) forekommer flere bilag-IV arter.

Da der ikke er søer på matriklen, kan den ikke være yngleområde for padder, men kun 100 m sydøst for matriklen ligger på matrikel 33c og tre tilgrænsende matrikler en sø, hvor lodsejer i 2014 oplyste, at der levede "snog, frøer og salamandre". Odsherred Kommune vurderer på den baggrund at det ikke kan udelukkes, at der her lever spids-snudet frø og/eller stor vandsalamander.

Projektområdet (byggefeltet) og resten af matrikel 4l ligger betydeligt højere og er derfor meget tørrere end den nævnte søs umiddelbare omgivelser, kommunen vurderer på den baggrund, at det ikke fungerer som rasteområde for de padder, der yngler i søen, selvom enkelte strejfende individer formentlig kan forekomme lejlighedsvist. I tilknytning til søen findes et mindre moseområde, som vurderes at udgøre paddernes rasteområde.

Grøn mosaikguldsmid lever i vandhuller med Krebseklo og findes kun 2 steder i kommunen langt fra projektområdet, forekomst kan derfor udelukkes.

Natlyssværmer er en art i hastig udbredelse i Danmark, men er endnu kun fundet 2 gange i Odsherred (i Asnæs By og ved Jyderup Lyng), på den baggrund vurderer kommunen, at matriklen ikke er yngle- eller rasteområde for arten.

Løvfrø findes kun i en udsat bestand på Nakkehalvøen langt fra projektområdet.

Bæver lever i tilknytning til vandløb, der er ingen egnede i nærheden.

Marsvin findes i havet nær matriklen, men vil ikke kunne blive påvirket af projektet.

Flagermus har yngle- og rasteområder i bygninger, hule træer, huler, miner brønde mv. Projektet medfører ikke ændringer af eksisterende bygninger eller andre menneskeskabte strukturer. På billederne fra kommunens besigtigelse 16. oktober 2023 ses det, at alle større træer på grunden er nåltræer, der kun undtagelsesvis rummer flagermusegnede hulheder. På billederne er der heller ingen indikationer af huller i træerne. Alle løvtræer på billederne er af så små dimensioner, at de ikke vurderes egnede. På denne baggrund vurderer Odsherred Kommune, at byggeprojektet kan gennemføres uden at skade levesteder for flagermus. Det understreges dog, at skulle lodsejer/bygherre mod forventning have kendskab til hule træer/træer med huller, der skal fældes for at gennemføre projektet, må dette IKKE ske uden først at kontakte kommunens Naturteam, der så skal vurdere, om de kan tænkes at rumme levesteder for flagermus. Husk at hule træer og træer med spættehuller kun må fældes i september-oktober måned, dette gælder også selvom træerne ikke rummer flagermus.

Odsherred Kommune vurderer, at overdrevet på skrænten mod stranden er et muligt/sandsynligt levested for markfirben. Byggefeltet består af krat og kortklippet græs. På den baggrund vurderer kommunen, at byggefeltet ikke er levested for markfirben, selvom strejfende individer måske kan træffes lejlighedsvis. Projektet kan gennemføres uden at skade de mulige/sandsynlige levesteder for arten på matriklen, dette forudsætter dog, at der ikke oplagres materialer eller køres arbejdskørsel søværts byggefeltet.

Beskyttet natur

Kystskrænten er beskyttet overdrev i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Beskyttede naturtyper må ikke ændres uden dispensation fra kommunen. Odsherred Kommune vurderer, at afstanden til byggefeltet er så betydelig, at påvirkning af den beskyttede natur som følge af projektet kan udelukkes.

Strandbeskyttelseslinjen

Det ansøgte byggeri ligger cirka 10 m fra strandbeskyttelseslinjen. Arealet mellem kysten og strandbeskyttelseslinjen er en beskyttelseszone, som ikke må bebygges eller ændres. Det vurderes derfor at det beskyttede areal ikke vil blive påvirket af opførslen af byggeriet.

Vejlovgivningen

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

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 værdifuldt landbrugsområde, uønsket skovrejsning, bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber 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. 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 lokalplanlagt område.

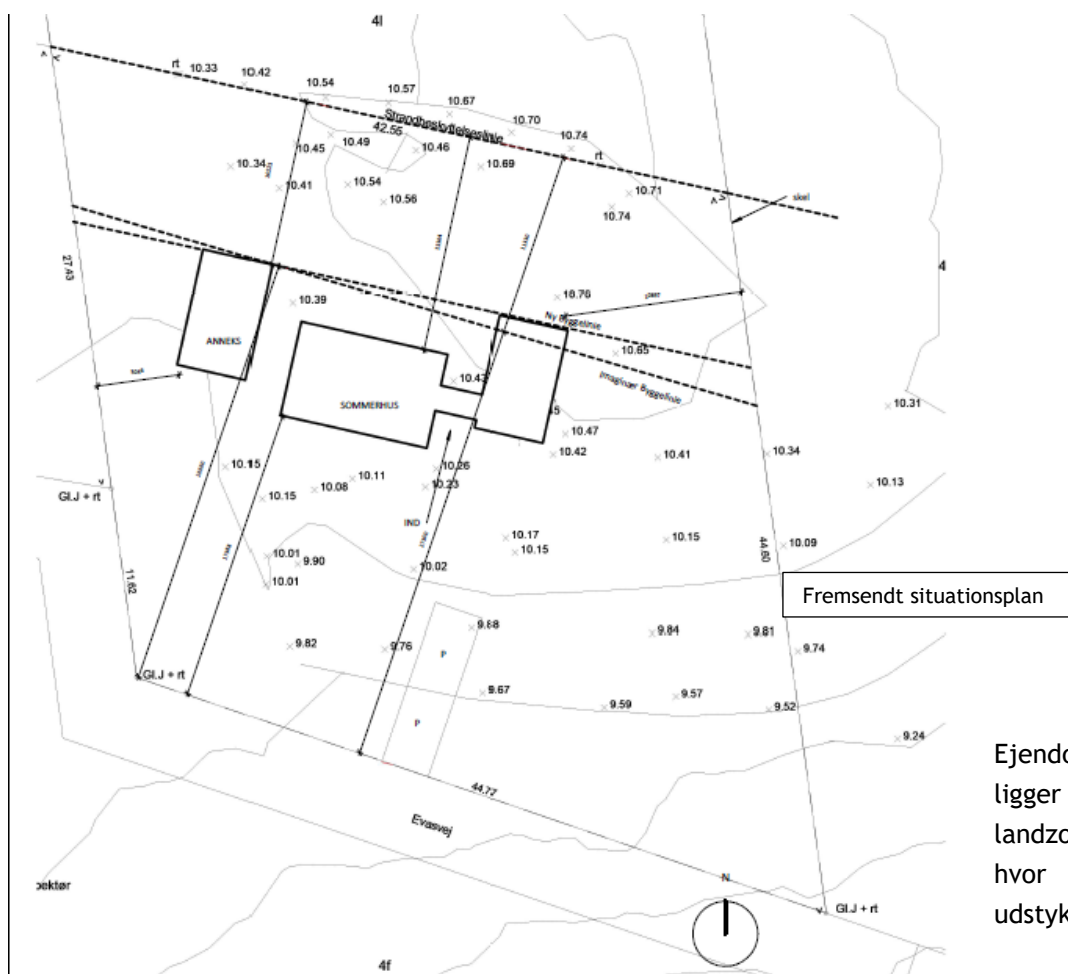
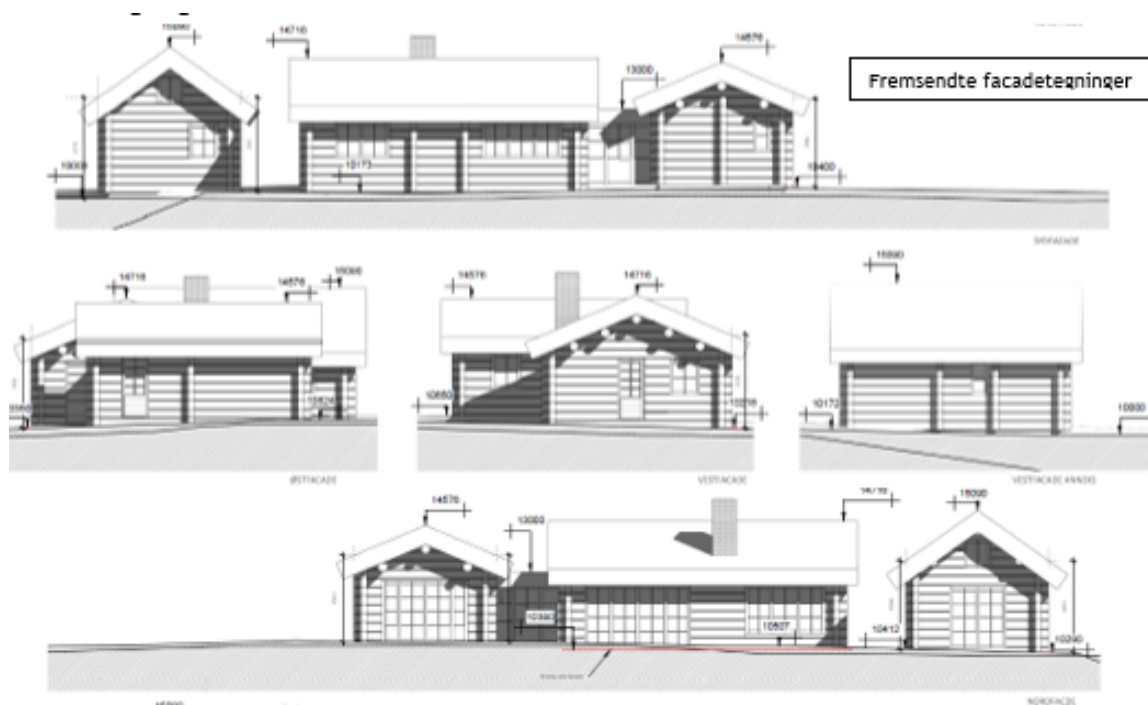
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af sommerhus og gæstehus

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at bygningen opføres i massive bjælker, Norsk laft
- at taget beklædes med grønt sedum,
- at bebyggelsen opføres 17,99 m fra vejskel og 5 m fra naboskel mod vest,
- at totalhøjden bliver 4,99 m og facadehøjden er mellem 2,06 - 3,17 m,
- at sommerhusets hovedhus har dimensionerne 9,24 m lang og 5,9 m bred og at vinklen har dimensionerne 7,09 m lang og 4,3 m bred. Gæstehusets dimensioner er 4,3 m bred og 7,29 m lang.

Fremsendt tegningsmateriale:



Ejendommen
ligger i
landzone,
hvor
udstyknig,

ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 5.660 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er grunden ubebygget.

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

- Sommerhuset ønskes opført indenfor et gammelt aftaleområde fra 1970, som aldrig er blevet lokalplanlagt. Ved fremtidig lokalplanlægning kan aftaleområdet overføres til sommerhusområde.
- At det ansøgte sommerhus og gæstehus tilsammen ikke bliver over 120 m². Praxis for maks. størrelse for sommerhuse i landzone er omkring 100 m² i Planklagenævnets afgørelser.
- At det ansøgte sommerhus og gæstehus ikke er markant fremtrædende langs kysten og det placeres på linje med de øvrige, nærliggende bebyggelser langs kystlinjen. Den imaginære byggelinje, omtalt i vilkår.
- Den samlede bebyggelse vurderes indpasset i landskabet og områdets udtryk som sommerhusområde
- At sommerhuset og gæstehuset med den ansøgte placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.
- At bebyggelsen opføres på en grund mellem grunde, som er bebygget med sommerhuse.
- At selvom sommerhuset har en anden stil end den øvrige bebyggelse, så er det i sin udformning og farver tilpasset området og landskabet.

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 det er relevant at orientere ejere af de naboejendomme, hvor der er opført beboelse.

Sagen blev sendt i nabo-orientering d. 22. juni 2026, der er ikke kommet bemærkninger.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 2. september 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 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 af Evasvej 6, 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