

David Reinbach Wenk
Rørvigvej 116
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt

Den 8. oktober 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-4089

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 02-11-2023 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus med kælder på adressen: Willemoesvej 27, 4583 Sjællands Odde, matr.nr. 9 gt Yderby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på sammenlagt 500 m². Disse kvadratmeter er fordelt på 179 m² kælderplan, 232 m² stueplan samt 89 m² overdækket areal.

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 der ikke foretages en terrænreguleringen på mere end +/- 0,5 m.
- At der ikke indrettes tagterrasse eller 1. sal.
- At byggeriets samlede volumen inkl. kælder og overdækninger ikke overstiger 500 m².

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 etablering af ny overkørsel på ejendommen. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk Vejmyndigheden har udtalt, at en overkørselstilladelse kan forventes meddelt.

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 i et område, som er udpeget som boligområde i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Kommuneplanrammen fastsætter følgende rammer for ny bebyggelse:

- Maksimalt 30% i bebyggelsesprocent - ved tæt-lav bebyggelse må den maksimale bebyggelsesprocent dog være 40%.
- Maksimalt 1,5 etage

- Maksimalt 8,5 m højt
- Rammeområdet består af både byzone og landzone
- Den fremtidige zonestatus vil være byzone.

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.

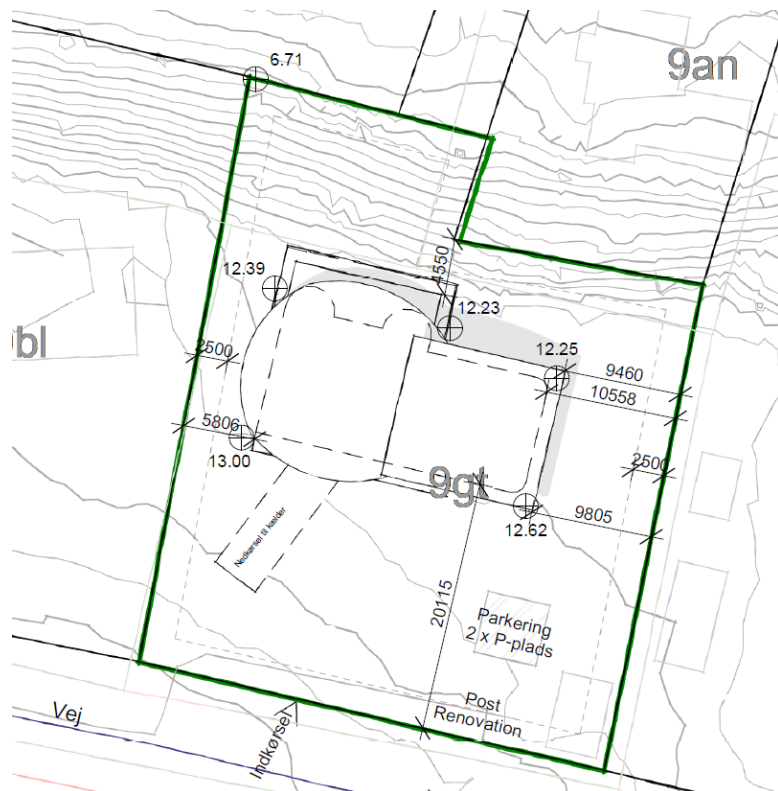
Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

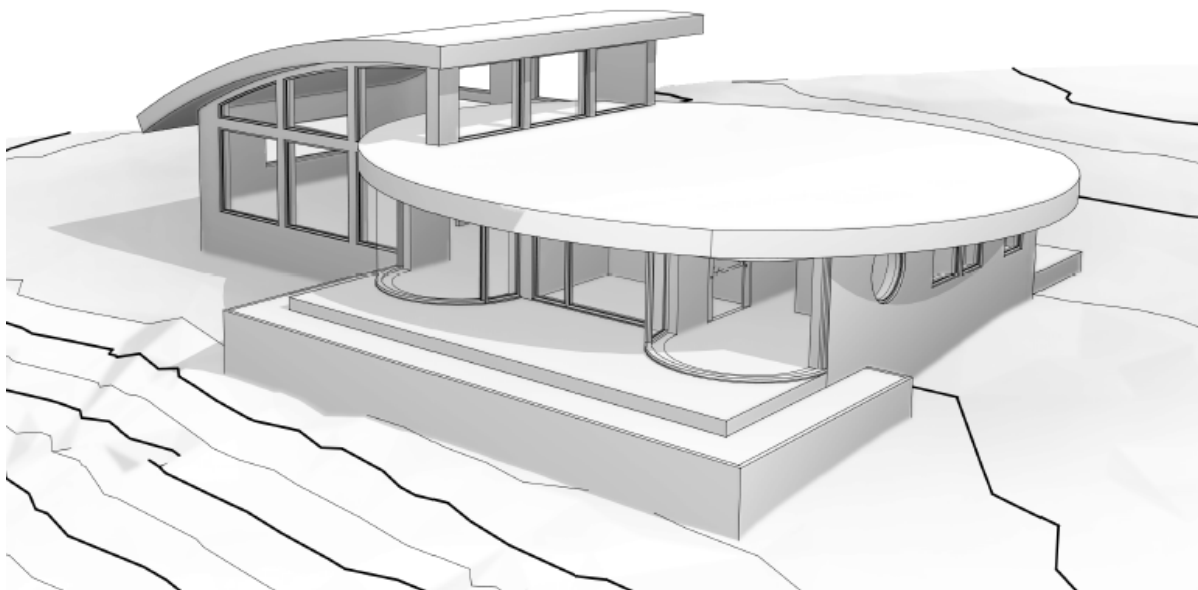
Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet.

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.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus.





Du har i ansøgningen oplyst:

- Den lave del af boligen vil blive opført med ydervægge af grå natursten og tag som sedum
- Den høje del af boligen vil blive opført med ydervægge af mørkt træ samt tag i enten kobber eller zink.
- Kælderplan på 179 m²
- Stueplan på 232 m²
- Overdækket areal på 89 m²

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 1.767 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et udhus med et areal på 24 m².

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

- At byggeriet overholder den gældende kommuneplanramme
- At byggeriet ikke bliver større 500 m² inkl. kælder, beboelse og overdækning
- At der er en maksimal terrænregulering på +/- 0,5 m
- At byggeriet ikke berører skrænten mod nord
- At projektet ikke ændrer eller påvirker landskabets karakter (landskabstype - Odden)

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.

Naboorientering

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 naboejendomme hvor boligen, ligger på matrikler, som grænser op til den aktuelle ejendom.

Sagen blev sendt i naboorientering, der er kommet følgende bemærkninger:

Kort opsummering af bemærkninger:

1. Indblik til hele haven, terrassen samt i boligen
2. boligen vil tage lys fra deres have inkl. den bagerste del af boligen, hvor terrassen befinder sig.
3. der bliver henvist til, at disse gener ville blive begrænset betydeligt, hvis boligen bliver placeret længere tilbage på grunden.

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

Kommunens bemærkninger:

Ejendommen er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen samt indenfor en kommuneplanramme, som udlægger området til boligområdet. Ejendommen er dog forsat beliggende i landzone, hvorved det forsat kræver en landzonetilladelse.

Det er Odsherred Kommunes vurdering, at det ansøgte er indenfor planlovens rammer, da det samlede byggeri er maksimalt 500 m² og er indpasset området, blandt andet ved at byggeriet holdes udenfor skrænten samt at byggeriet overholder kommuneplanrammen.

Deslige bemærker Odsherred Kommune, at projektet overholder byggeretten, som er beskrevet i Bygningsreglementet 2018 (BR18), Kap. 8, § 168-§186. Når byggeriet overholder byggeretten, så kan kommunen ikke nægte en byggetilladelse.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 8. oktober 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 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 sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, med Digital Post
- Nabo med indsigelser, 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