

Sweco Danmark A/S
Att. Jens Holten

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 25. september 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-1317

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 11-04-2025 vedrørende landzonetilladelse til tilbygning til Hempel Glasmuseum, ny restaurant, på adressen Annebjerg Stræde 2, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 1 dd Annebjerggård, Nykøbing S. Jorder.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til tilbygning på 176 m² samt ialt 51 m² udhæng til Hempel Glasmuseum, ny restaurant.

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 tilbygningens tagryg ikke opføres højere end i kote 23.00 (opstalter af 04.07.2025).
- At tilbygningens tagbeklædning ikke bliver reflekterende, max. glans 20.

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. Vejmyndigheden har udtalt, at det ikke kræver en godkendelse fra den at udvide parkeringspladsen.

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 rammeområde 3R15 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område indeholdende museer, naturskole og vandrerrhjem. Områdets fremtidige zonestatus er også landzone.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle type er "Hovedgårdslandskab". Formålet med retningslinjen for landskabstypen er at sikre hensynet til landskabets hovedgårds-karakter med en stor skala og enkel karakter.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Landskabstypen omfatter landskabet ved Annebjerg, der strækker sig langs kysten syd for Nykøbing, og landskabet ved Dragsholm slot, der ligger i den sydvestlige del af kommunen mellem

Nekselø Bugt og Lammefjord. Landskaberne er kendetegnet ved en enkel hovedgårds karakter med store marker, store skove og en bygningsmasse i stor skala. Omkring begge hovedgårde har landskabet betydelige kulturhistoriske referencer af landskabelig værdi. Landskaberne er præget af udsigter med relation til de omgivende landskaber. Ved Annebjerg har især relationen til kysten og Isefjord visuel betydning, mens det omkring Dragsholm især er relationen til Vejrhøjbu, der har visuel betydning.

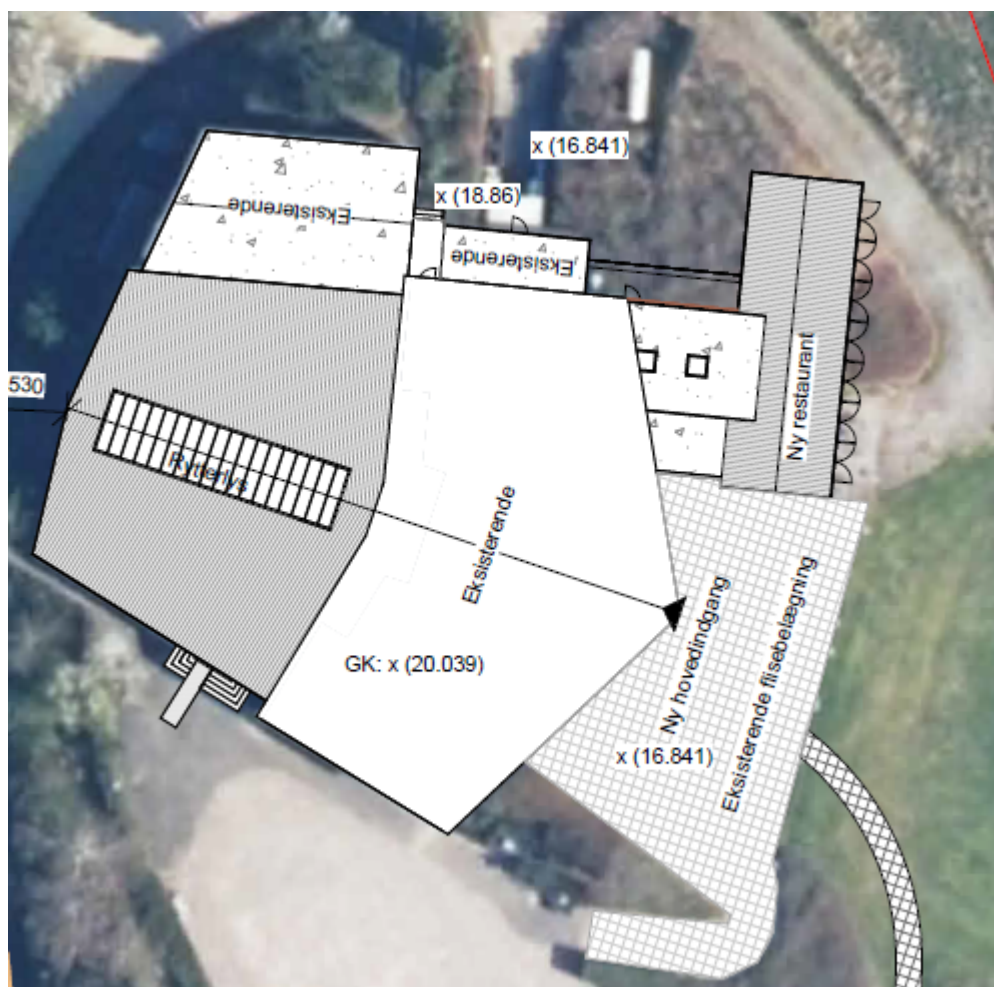
I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets hovedgårds karakter med de store hovedgårds karakteristiske bygningsmasse, markante skove, store sammenhængende markflader og karakteristiske beplantningsstrukturer af læhegn og alléer.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til tilbygning på 176 m² samt ialt 51 m² udhæng til Hempel Glasmuseum, ny restaurant.

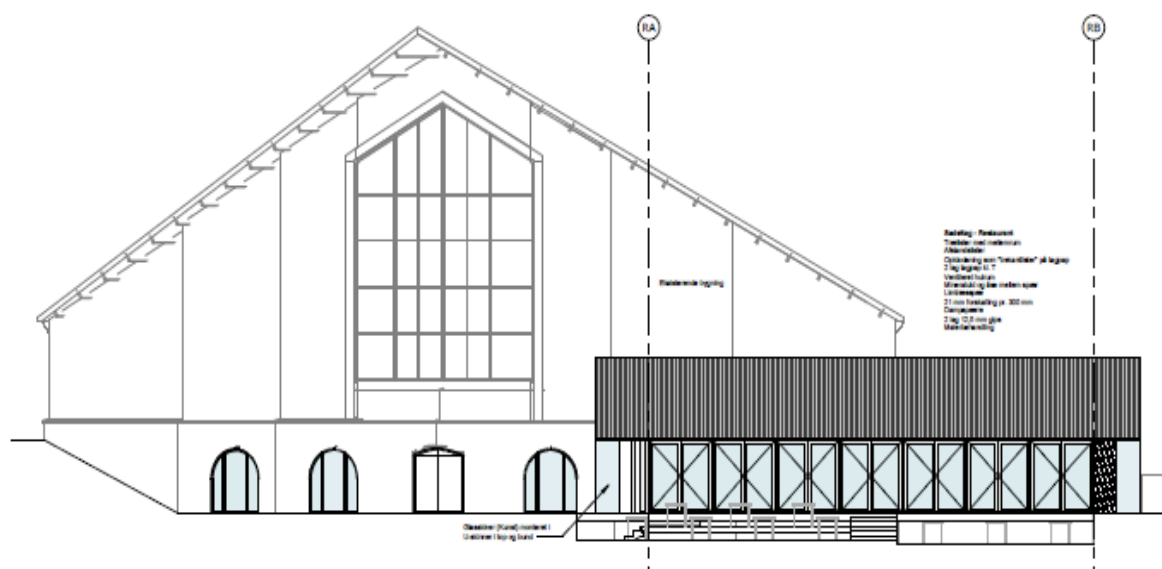


Figur 1. Eksisterende bygning og tilbygning af restaurant mod øst

Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- 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 8 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret indeholder 2 af bygningerne museum med et samlet bygningsareal på 1.196 m², 1 værkstedsbygning på 41 m² og en garage med indbygget udhus på i alt 117 m².



Figur 2 Facade mod øst med ny restaurant i højre side

- At tilbygningen underordner sig den eksisterende bygning.
- At landskabet i området og omkring museet ikke påvirkes negativt af tilbygningen.

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

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 25. 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 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

Lone Holst Kristensen
Landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Hempels Kulturfond (ejer), med digital post til CVR. nr. 11659705
- 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