

Norconsult Danmark A/S
Att.: Lars Søe
Kastetvej 21A
9000 Aalborg

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 27. marts 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-3279 - P-plads ved Kongsøre

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 18-09-2024 vedrørende landzonetilladelse til etablering af midlertidig P-plads, stiforløb og gangbro på adressen Grønlandsvej 14, 4500 Nykøbing Sj, matr.nr. 33 c Hølkerup By, Egebjerg.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af midlertidig P-plads, stiforløb og gangbro med et samlet areal på 4800 m², jf. ansøgning.

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:

- Nødvendig belysning skal orienteres nedadrettet og kun oplyse p-pladsareal og adgangsveje til/fra denne.
- P-pladsen, adgangsveje, gangbro og belysning skal fjernes og arealet retableres, hvis den ikke længere er nødvendig for Marinestation Kongsøre. Bemærk tidsbegrænsning i vilkår i Kystdirektoratets afgørelse af 29.01.2025.

I bedes tinglyse ovenstående vilkår på ejendommen, på ejers bekostning, jf. § 55 i planloven.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under byggeriet gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Jordforureningsloven

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.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøteam skriver d. 28.01.2025: Da der kun anvendes grus materialer fra råstofgrav, kræver det ikke miljøgodkendelse og ikke VVM-screening i forhold til dette.

Miljøvurdering

Vi har d. 17.03.2025 modtaget udtalelse fra Ministeriet for Grøn Trepert, Miljøvurdering og Plan, hvoraf det fremgår, at de vurderer at projektet ikke skal screenes for miljøvurderingen. Samt at kommunen vil modtage skriftlig afgørelse om dette. De forventer at træffe afgørelse i løbet af april 2025.

Afgørelse er på nuværende tidspunkt ikke modtaget.

Strandbeskyttelseslinje

Kystdirektoratet har d. 18.10.2024 udtalt at etablering af p-plads mv. ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelser og dermed er dispensationskrævende i forhold til strandbeskyttelsen.

Kystdirektoratet har d. 29.01.2025 meddelt dispensation, i 3 år, til etablering af midlertidig parkeringsplads med tilhørende gangbro inden for strandbeskyttelseslinjen. Der er i afgørelsen fastsat specifikke vilkår for dispensationen, disse skal overholdes.

Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det er ansøgers ansvar at sikre, at dispensationen i forhold til strandbeskyttelseslinjen er gældende, forud for etablering af p-plads m.v.

Naturteam

Naturteam har d. 23.10.2024 udtalt følgende:

Området er omfattet af strandbeskyttelseslinje og fredskov.

Umiddelbart ser det ud til at der er noget mose i tilknytning til vandløbet der løber igennem området. Vi vurderer ikke at det der ligner mose kan være beskyttede vandhuller, men det er Naturstyrelsen der har ansvaret for at vurdere om arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttede vandhuller. Hvis det er mose, er det for småt til at være beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Til gengæld er småmoser i fredskov beskyttet jf. skovlovens § 28. Det er Miljøstyrelsen der administrerer skovloven og derfor dem der skal tage stilling til om projektet er i strid med skovloven og også dem der skal vurdere om det kan medføre en tilstandsændring i moseområdet i strid med skovlovens § 28. Selvom parkeringspladsen ikke er planlagt til at ligge i det potentielle moseområde, bliver der terrænreguleret ganske tæt op ad arealet.

Naturteam har d. 29.01.2025 udtalt:

Naturteamet vurderer, at det kan udelukkes, at projektet vil kunne skade internationale naturbeskyttelsesområder eller ødelægge individer af plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge eller forringe levesteder for dyrearter omfattet af samme. Vi mener derfor ikke, at der er forhold omfattet af vores sagsområder, der fordrer VVM-godkendelse eller miljøkonsekvensrapport.

Fredskov (Skovloven)

Miljøstyrelsen, Fredskov har d. 17.03.2025 meddelt dispensation efter skovloven. Klagefrist er 4 uger fra meddelelse.

Det er ansøgers ansvar at sikre, at dispensationen efter skovloven vedr. P-Plads mv. er gældende, forud for etablering af p-plads.

Vandteam

Gangbro:

Etablering af gangbro kræver en tilladelse efter vandløbsloven og forudsætter at Kystdirektoratet kan meddele dispensation.

Vandteam skriver d. 29.01.2025 at de sidder med Naturstyrelsens ansøgning vedrørende en midlertidig bro over vandløbet parallelt med Grønlandsvej, som i dette tilfælde ikke kræver en VVM-screening.

Vandteam har d. 18.03.2025 meddelt dispensation i forhold til vandløbsloven, til etablering af bro over vandløb. Klagefrist er 4 uger fra meddelelse.

Det er ansøgers ansvar at sikre, at dispensationen i forhold til vandløbsloven vedr. gangbro er gældende, forud for etablering af p-plads.

Overfladevand:

Nedsivning af overfladevand fra parkeringspladser er reguleret i spildevandsbekendtgørelsen og derfor kræver det en nedsivningstilladelse.

For parkeringspladser over 20 biler, er reguleringen skærpet og dette vil sige, at vi skal have en ansøgning om nedsivningstilladelse, hvor der skal laves en konkret vurdering af risiko for forurening af grundvandsressourcen, samt forhold til deres egen drikkevandsboring der ligger tættere på parkeringspladsen end 300 meter. Derudover ligger vandløb også tættere på parkeringspladsen end de lovpligtige 25 meter.

Vand skriver d. 29.01.2025 - Bro over vandløb: Det er bygherres ansvar selv at vurdere, om der skal indsendes en ansøgning om VVM-screening efter miljøvurderingslovens § 19.

Det er ansøgers ansvar at sørge for at ansøge og opnå tilladelsen i forhold til spildevandsbekendtgørelsen i forhold til nedsivning af overfladevand fra p-plads, forud for etablering af p-plads.

Trafikteam

Trafikteam udtaler d. 05.11.2024 vedr. overkørsel: *"Vi har været i dialog med ansøger fra Norconsult Danmark i september 2024 og givet et forhånds-OK, men bedt om en lidt mere detaljeret tegning - dog ikke modtaget.*

Der er tale om en meget lang lige privat fællesvej, og der kan nærmest ikke være nogle trafikale problemer i det."

Overkørselstilladelse er ikke meddelt endnu.

Projektet kræver i forbindelse med etablering af bro en tilladelse til "Råden over vejareal":
<https://www.odsherred.dk/da/starte-og-drive-virksomhed/tilladelser-og-bevillinger/veje-torve-og-pladser/brug-af-vejareal/>

Det er ansøgers ansvar at sørge for at ansøge og opnå overkørselstilladelsen samt tilladelse til råden over vejareal, forud for etablering af p-plads.

Byggeloven

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 Større sammenhængende landskab (Landskabsanalyse 2012) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

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.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 5 "Det kystnære husmandslandskab"

Formålet med retningslinjen er at sikre landskabets lille skala og karakteristiske strukturer, samt landskabets relation til Isefjord.

Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod Isefjord, ligesom landskabets skala de fleste steder er lille. Det er især afspejlet i bebyggelsen af små husmandssteder, der flere steder ligger i tydelige struktur af små markflader. Landskabet er generelt orienteret mod kysten og flere steder præget af fine udsigter. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge.

Dette velstrukturerede mønster skaber en særlig rumlig værdi, som der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er hensynet til at opretholde landskabets lille skala og mønster af små marklodder orienteret mod kysten væsentligt. Der bør også værnes om landskabets fine udsigter til Isefjord samt den uforstyrrede karakter. Landskabets store skovområder, bebyggelsens placering og beplantning i markskel er væsentlige elementer for at opretholde landskabets karakter.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til midlertidig p-plads, stiforløb og gangbro til Forsvarets Marinestation Kongsøre, varighed 3-5 år. Se placering på bilag.

Du har i ansøgningen oplyst, at behovet for p-pladser ikke kan opfyldes med den nuværende kapacitet på stedet. Derfor ønsker forsvaret at etablere yderligere parkeringsforhold, ca. 200 p-pladser.

Marinestationen beskæftiger over 200 medarbejder, og offentligt trafik til stedet er ikke tilgængelig, derfor er privat transport eneste reelle mulighed. Udsendt personel har også brug for mulighed for længere parkering. Desuden ønskes bedre parkeringsmuligheder for besøgende. Eksisterende antal p-pladser er meget begrænset.

Matriklen (arealudvidelsen) som er tilstødende marinestationen er blevet ryddet med henblik på etablering af yderligere byggeri og parkeringsforhold, dog er de kommende ønsker til udvidelsen af marinestationen ikke endelig defineret, men grundet behovet for p-pladser ønskes denne del iværksat nu.



Ansøgning:
Der ansøges om etablering af midlertidige p-pladser.

1. Der ønskes at etablere 200 midlertidige P-Pladser (ca. 4800 m² Grusareal)
2. Stenbelagt sti, inkl. træbro over vandløb

Forhold:
Der etableres asfalt belagt overkørsel fra Grønlandsvej til grusarealet.
Der opsættes B11 Vigepilstavle ved udkørsel fra p-pladser samt hejlænder og opstregning som S 11 Vigelinje.
Der udføres midlertidig belysning på P-pladsen med master af højde 5m.
Sti udføres med pullerter af højde 1m.
Der udføres fodhegn på lægter foran alle p-pladser, som bilerne kan parkere op imod. Se foto
Grusopbygning udføres med fald 1/100 med højeste punkt ved overkørsel, med fald til begge siden
samt mod første ende fra overkørslen.
Bro udføres i træ og dimensioneres af entreprenøren

Bundopbygning:
0,3 m Stabilgrus
0,2 m Bundsikringslag
+- 0,5 m terrænregulering



Der ønskes etableret midlertidige p-pladser for en periode på 3-5 år. I perioden udarbejdes en helhedsplan for området og i den forbindelse vil de permanente parkeringsforhold blive indarbejdet.

Arealet, hvor parkeringspladsen ønskes etableret, tænkes afrømmet for muld og planeret, opbygning af bærelag og afsluttet med grus. Overkørsel tænkes udført i asfalt. Der etableres midlertidig belysning og en sti til vagtbygningen.

Belysning - Der etableres imidlertid belysning for orientering på p-pladsen der regnes med master på 5 m højde.

Adgangsvej - Den viste sti oplyses for orientering med pullerter med en højde på 1 m.

P-pladsen vil ikke blive indhegnet.

Ansøger oplyser at parkeringspladsen udføres som en jævn flade der følger det omkringliggende terræn. Arealet der ønskes anvendt, har overordnet et jævnt fald se evt. højdekurver på situationsplan, men der forekommer mindre huller og stigninger i arealet som ønskes udjævnet.

Jorddeponi til muldjord

Den afrømmende muld ønskes deponeret på arealet umiddelbart efter parkeringspladsen, se skitse i vedhæftede dokument. Der forventes en afrømning på ca. 0,2-0,4 m.

Gangbro

Der påtænkes at etablere en træbro hvor ganglinjen følger naturligt terræn, der etableres værn på bro med et værn på 1 m højde. Broen dimensioneres med en spændvidde på ca. 5-6m og med en bredde på ca. 1,5m. Træbroen bliver dimensioneret ift. gældende personbelastning i Teknisk ståbi.

Fundament til broen udføres ved nedgravning af træstolper på begge sider af vandløbet.

Gangbroen placeres parallelt med eksisterende asfaltvej, Grønlandsvej, hvor vandløbet løber rørlagt under. Gangstien og træbroen er beliggende på nordsiden af Grønlandsvej.

Gangbroen er sammen med p-plads påtænk som en midlertidig løsning 3-5 år.

Der ændres ikke på vandløbet eller forløbet.

Retablering

Det forventes at arealet efterfølgende skal anvendes til byggeplads for fremtidig arealudvidelse, efter endelig ombygning reetableres i nødvendigt omfang.

Det bemærkes at ændret anvendelse af p-plads til byggeplads kræver tilladelse.

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 Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af bygninger til anden institution herunder kasserne samt en transport- og garagehal.

Ejendommene tilhører Forsvarsministeriet Ejendomsstyrelse og huser bl.a. Frømandskorpset. Naturstyrelsen Vestsjælland har som lodsejer givet accept af projektet.

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

- Den midlertidige p-plads, med adgangsveje, gangbro og belysning vurderes som nødvendig for Marinestation Kongsøre
- Kystdirektoratet har d. 29.01.2025 meddelt dispensation i forhold til strandbeskyttelseslinien, til projektet.
- Miljøstyrelsen, har d. 17.03.2025 meddelt dispensation i forhold til Skovloven (Fredskov)
- At den ønskede placering af p-plads med div konstruktioner og adgangsveje vurderes hensigtsmæssig i forhold til øvrig bebyggelse og det vurderes ud fra naturmæssige, landskabelige og trafikale hensyn, at det er en god beliggenhed.
- At p-pladsen med diverse konstruktioner og adgangsveje ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.

- At p-pladsen med diverse konstruktioner og adgangsveje ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At p-pladsen med div konstruktioner og adgangsveje med den angivende placering og udformning ikke vurderes i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 27. marts 2025.

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.

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 alt materiale til byggetilladelse er modtaget.

Sagen videregives til erhvervsteamet, der vil gennemgå sagen og evt. henvende sig om yderligere materiale til sagsbehandling af b.la. bro.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, Naturstyrelsen, med digital post via CVR nr. 33157274
- 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