ODSHERRED KOMMUNE

Ole Schou Korshøj
Riisvej 16
4540 Fårevejle

Sendt digitalt

Den 17. november 2026

Landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan byggesagsnr. S2026-2174

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 13-07-2026 vedrørende landzonetilladelse til etablering af personaletoilet ved billetsalg på adressen Gl Nykøbingvej 169, 4572 Nørre Asmindrup, matr.nr. 6 a Svinninge By, Nr. Asmindrup. Herunder meddeles der samtidigt dispensation i forhold til fra lokalplan nr. 91.01 §5.5 i forhold til placering.

Tilladelse
Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af personaletoilet ved billetsalg, jf. vilkår.

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: S2026-2174
BFE: 9299361

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:

- Bygningen opføres maks 20 m fra eksisterende billetsalgs bygning
- Tag- og ydervægsbeklædning fremtræder mat, max. glans 20. i mørke dæmpede farver, f.eks. som nuværende billetsalgs bygning
- Bygningens størrelse, placering og udformning udføres som vist i ansøgningsmaterialet, evt. afvigelser skal godkendes af landzoneteamet forud for opførelse.

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
Der er beskyttet natur og bilag IV arter (sø og stor vandsalamanter) cirka 115 m fra hvor bygning ønskes placeret. Derfor har sagen været sendt i høring hos vores Naturteam. De har svaret at de ikke har bemærkninger til projektet.

Nærmeste Natura 2000 område er N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov omkring 2,4 km mod øst her ligger også nærmeste habitat område.

Nærmeste Natura 2000 – fuglebeskyttelse ligger omkring 5 km mod vest Sejerø Bugt og Nekselø, her ligger også nærmeste ramsar område Sejrø Bugt, Nekselø Bugt og Saltbæk Vig.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke disse områder.

Miljøbeskyttelsesloven
Det fremgår af ansøgningen at der ønskes etableret en trix-tank og sivedræn til spildevand. I den forbindelse har spildevandsteamet, oplyst at det kræver en særskilt ansøgning om etablering af spildevandsanlæg. Der skal således indsendes en konkret ansøgning til byggesag@odsherred.dk forud for etablering. Ansøgning inkl. tegning af placering kan indsendes af udførende kloakmester, efter aftale med ejer.

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 inden for rammeområde 5R2 Sommerland Sjælland og i et område, som er udpeget specifik geologisk bevaringsværdi, kulturhistorisk bevaringsværdi og skovrejsningsområde (uønsket) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Område nr. 5R2, navn: Sommerland Sjælland, anvendelsesformål: rekreaktivt område - forlystelsesanlæg, maks bebyggelsesprocent: 10, maks etageantal: 2, maks bygningshøjde 8,5, bemærkninger: feriehus-bebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser, nuværende zone: landzone, fremtidig zone: landzone.

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. 1: Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen
Ejendommen ligger indenfor "Lokalplan nr. 91.01 for et areal af Dyvekærgård, hvorpå der ønskes anlagt en forlystelsespark – Sommerland".

Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning i forhold til planlovens §35, stk. 1 om landzonetilladelse. Dermed kræver det landzonetilladelse forud for virkeliggørelse af projektet.

Der er planer om at udarbejdelse af ny lokalplan for området, personaletoilettet er ikke i strid med det påtænkte formål og anvendelse med mulig kommende lokalplan.

Dispensation i forhold til lokalplanen:
Byggeriet kræver dispensation fra lokalplan nr. 91.01 §5.5 som foreskriver at arealet med "tæt krydsskravering" signatur jf. kort nr. 2, skal anvendes til parkeringsplads. Der er ikke udlagt byggefelter på arealet. Der er ingen forskrifter om eller angivelse af mulighed for bebyggelse på dette areal.

I forbindelse med indkørsel til parkeringsarealet er der i dag allerede opført 4 mindre bygninger bl.a til billetsalg. Det er i tilknytning til disse bygninger personaletoilet ønskes opført.

Den ønskede bygningen overstiger ikke størrelse og etageantal for små bygninger som i øvrigt må opføres indenfor andet område i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser vurderes fastsat ud fra, at området ved etableringen var meget bart. Sommerland Sjælland er etableret i en tidligere grusgrav og området havde derfor ikke meget beplantning. Beplantningen omkring Sommerland Sjælland er med årene blevet mere etableret og tilpasset landskabet og omgivelserne. Området er mere lukket af for indblik/udsyn.

Samlet set vurderes arten og omfanget af afvigelsen i forhold til lokalplanen, set i sammenhæng med forholdene på stedet, ikke at indebære en tilsidesættelse af lokalplanens hensigt herunder formål og anvendelses bestemmelser.

Der meddeles hermed dispensation fra lokalplan 91.01 Sommerland Sjælland, §5.5, så personaletoilet kan opføres i tilknytning til eksisterende billetsalgs bygning uden for byggefelt, i farver og materialer der tilpasses eksisterende billetsalgs bygninger. Dispensationen meddeles jfr. Planlovens § 19.

Dispensationen beror på:

- At selv om lokalplanens bestemmelser om placering ikke fastholdes, så har det ikke afgørende betydning i forhold til oplevelsen af området og landskabet. Blandt andet også på grund af området nu har væsentlig beplantning i højden.
- At der tidligere inden for lokalplanen er meddelt dispensationer til placering af bygninger også uden for byggefeltet for væsentligt byggeri.
- At bygningens størrelse er begrænset, og indpasses til øvrig nær bebyggelse.
- At eksisterende lokalplan er af ældre dato og ikke længere opfylder behovet i forlystelsesparken, men den er endnu ikke erstattet af en ny plan.

Det vurderes endvidere, at det ansøgte materialet er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Der er en klagefrist på 4 uger fra modtagelsen af denne dispensation.

Ansøgningen har jf. planlovens §20 stk. 2, nr. 1 ikke været udsendt til orientering, da vi har vurderet, at den er af underordnet betydning for de personer og foreninger, som er nævnt i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3. Vurderingen beror på, at personaletoilettet placeres indenfor lokalplan området og ikke vurderes at blive til gene for orienterings berettigede.

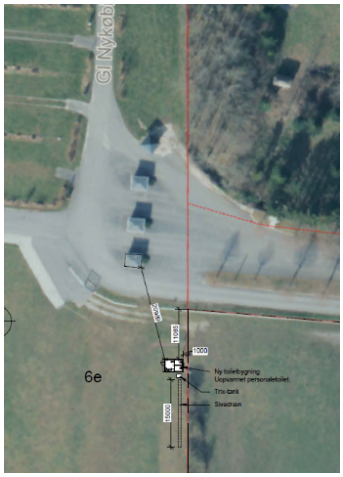
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til etablering af personaletoilet ved billetsalg.

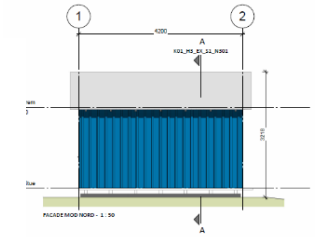
Du har i ansøgningen oplyst, at der ønskes etableret uopvarmet personaletoilet. Bygningen er forbeholdt personalet og anvendes kun i Sommerland´s åbningstid - dvs. i sommerhalvåret - derved er bygningen ikke opvarmet. Spildevand føres til Trix-tank og sivedræn.

Ifølge tegningsmaterialet er bygningen på 12 m^2 (2,8m*4,2m), højde 3,2 m. Den opføres med symmetrisk sadeltag. Taget beklædes med tagpap og ydervægge er træbeklædning.

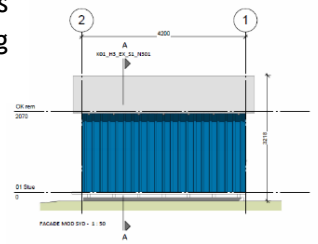
Der er i ansøgningsmaterialet ikke oplyst farver for materialer, men vi har vurderet bygningen kan opføres hvis farverne indpasses med eksisterende billetsalgs bygnings farver.



Til højre ses placering



Til venstre ses udformning



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 24,5 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af flere bygning med et samlet areal på 2574 m^2. Ejendommen ejes af og danner rammen om Sommerland Sjælland A/S.

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

- Personaletoilet vurderes at være en nødvendig velfærdsforanstaltning.
- Placeringen og udformning af bygning vurderes indpasset til eksisterende bebyggelse og placeret hensigtsmæssigt i forhold til anvendelse.
- Dispensationen i forhold til lokalplanen vurderes af mindre væsentlig betydning og vurderes ikke i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

- Der tidligere inden for lokalplanplanen er meddelt dispensationer til placering af bygninger også uden for byggefeltet for væsentligt byggeri.
- Området er udlagt til rekreativt område i kommuneplanen og lokalplanlagt. Eksisterende lokalplan er af ældre dato og opfylder ikke længere behovet i forlystelsesparken, men den er endnu ikke erstattet af en ny plan. og at det ikke vurderes at være i strid med intentionerne i den sammenfattende fysiske planlægning samt intentioner i en kommende lokalplan.
- Bygningen vurderes også indpasset i landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Den vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- Det vurderes at bygningen med den angivende placering og udformning vil være i overensstemmelse 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.

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 17. 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 sagen er fuldt oplyst til myndighedsbehandling i forhold til BR18.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer af Nykøbingvej 169A, 4572 Nørre Asmindrup 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