

Molslinjen
Færgevej 7A
8000 Aarhus C

Sendt til Digital Post CVR nr. 17881248

Den 25. marts 2026

Landzonetilladelse til landgangs anlæg og terminalbygning byggesagsnr. S2025-3898

Odsherred Kommune har modtaget jeres ansøgning af 11. december 2025 vedrørende landzone-tilladelse til:

- landgangs anlæg
- terminal-/servicebygning
- nødvendige erstatningsfaciliteter til passagerer (frem til medio 2028)
- moormaster (et automatiseret fortøjningsanlæg)

på Odden Færgehavn med adressen Oddenvej 388B, 4583 Sj. Odde, matr.nr. 16e, 17au, 42a og 42b alle Yderby By, Odden.

Molslinjen ønsker at konvertere til el-færger på overfarten Odden-Ebeltoft/Århus; dette projekt har affødt ansøgning om landzonetilladelse til ombygninger og nyopførelser på Odden Færgehavn.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til landgangs anlæg og terminal-/servicebygning, moormaster samt nødvendige erstatningsfaciliteter til passagerer (frem til medio 2028) på Odden Færgehavn.

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:

- Erstatningsfaciliteter til passagerer skal fjernes senest 3 måneder efter ibrugtagning af ny terminal-/servicebygning.
- Landgangs anlæg beklædes/males i grå nuancer.
- Eventuelle reklamer på landgangs anlæg og terminal-/servicebygning må kun relatere til færgedriften.

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

Region Sjælland har ikke bemærkninger til projektet, da der i projektarealer for etablering af bygninger ikke er påvist væsentlig forurening. Forurening påvist i B1 allerede er kortlagt og forudsætning for undtagelse af §8 er, at der ikke etableres en bygning i dette område, men det er her, der skal ske udskiftning af belægning.

Vejlovgivningen

Det ansøgte ændrer ikke på ind- og udkørselsforhold på området; derfor kræver det ikke tilladelse i forhold til vejlovgivningen. Evt. spørgsmål kan sendes på mail til vejmyndighed@odsherred.dk

Naturbeskyttelsesloven

Vores naturteam har ikke haft bemærkninger til projektet. Det er vurderet, at de bygninger, som nedrives, ikke er egnede til flagermus.

Ejendommen ligger ca. 1,8 km fra Natura 2000-område N154 Sejerø Bugt; fuglebeskyttelse, habitatområde og ramsar område.

Miljøvurderingsloven

Vores miljøteam har vurderet, at der ikke kræves en VVM screening af projektet med landgangs-anlæg og terminalbygning. (VVM står for Væsentlig Indvirkning på Miljøet)

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Der blev den 23.03.2026 meddelt byggetilladelse til landgangs anlæg og terminalbygning; dette var en fejl, da byggetilladelse skulle afvente at denne landzonetilladelse bliver gældende.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 1H2, Odden Færgehavn, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Ods-herred Kommune.

Odden Færgehavn, med ruter til Aarhus og sommerforbindelse til Ebeltoft, fungerer som en vigtig forbindelse mellem to landsdele og er et meget benyttet alternativ til Storebæltsbroen. Både nu-værende og fremtidig zone er 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. 11, sommerhusområder og kystnatur. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne, Vejrhøjbu, som står i et buet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Både den varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 1H.03 "For Sjællands Odde Færgehavn". Lokalplanen er opdelt i 2 områder:

- I område 1 må opføres eller indrettes bebyggelse til havneanlæg (færgehavn), tilkørselsramper, personadgangs anlæg, opmarch- og parkeringsarealer, driftsbygninger, serviceanlæg og tekniske anlæg i forbindelse med færgehavnens drift. Indenfor område 1 kan der etableres støjafskærmende foranstaltninger (støjvolde, støjmure og støjskærme).
- Område 2 må kun anvendes som grønt område.

Lokalplanens formål:

- ”at lokalplanområdet fastlægges til havneformål, og at der åbnes mulighed for at ombygge den eksisterende færgehavn, med nye rampeanlæg og veje, herunder vejbroer til separering af den kørende trafik.
- at muliggøre etablering af et nyt færgeleje med tilhørende rampeanlæg m.v.
- at der etableres støjafskærmende foranstaltninger
- at sikre byggeri og anlæg udformet under særlig hensyntagen til personer, hvis bevægelses- eller orienteringsevne er nedsat.”

I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser (§ 3) må lokalplanområdet kun anvendes til havneformål (færgehavn) samt sådanne formål, som naturligt hører til en færgehavn.

I henhold til lokalplanens §§ 6.1 og 6.2 må bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 m, dog undtaget personadgangs anlæg (trapper, ramper og gangbroer), som kan opføres i en højde, der ikke overstiger 17 m.

Redegørelse

I har søgt om tilladelse til landgangs anlæg og terminal-/servicebygning på ca. 180 m² med tagterrasse og trappe/elevatortårn med en max. højde på 15 m og et grundareal på ca. 100 m² samt skywalk/gangway 11,4 m over terræn og tagfladen ca. 15,9 m over terræn - længde ca. 123 m. Bæreportal er en simpel stålramme med en højde på mindre end 17 m over terræn og fordelerbygning incl. trappetårn og teknikrum ved/mellem de 2 færgelejer. Se figur 3 på sidste side.



Figur 1 Terminal-/servicebygning - reference foto af ny bygning på Ebeltoft Færgehavn 2024 (uden tagterrasse)

I har desuden søgt om moormaster, som er automatiserede fortøjningsanlæg. De nye anlægs beskedne fysiske omfang gør udtrykket mere æstetisk. Eksempel på komplet anlæg pr. leje ses på figur 2 på næste side og har samlet maksimalt ydermål på LxBxH 9x3x2m.

I har i ansøgningen oplyst, at alle tekniske anlæg opføres i lysegrå nuancer. Eksisterende ”gangway” bibeholdes indtil de gamle færger (dieseldrevne) er udfaset og nedtages snarest derefter (forventes inden udgangen af 2029).

Erstatningsfaciliteter for passagerer vil blive placeret øst for eksisterende bygningsmasse.



Figur 2 moormaster - reference foto af et tilsvarende anlæg bestående af to fortøjningssystemer og teknikskab i midten

Der nedrives ca. 1.500 m² af eksisterende bygningsmasse.

I forbindelse med ansøgningen har I oplyst:

- "Mange anlæg er nedtaget gennem årene, og flere forud for nærværende projekts igangsætning og bidrager til det samlede udtryk - og færgehavnen kommer til at fremstå mere "ren" efter gennemførsel af projektet. Særligt de kajnære anlæg er der fjernet en stor del af da disse ikke længere benyttes."
- "Der er dermed ikke tale om udvidelse men alle anlæg/bygværker mv. opføres indenfor de allerede etablerede rammer/dækkende værker og dækker overordnet samme funktioner som i dag og eller tidligere."
- "Projektet har for øje at holde havnen så overskuelig og intuitiv for passager såvel som for personale og der er hermed fokus på at få bygninger og anlæg, til at fremstå så "simple" i deres fremtoning som muligt samtidigt med der naturligvis er vægtning på rette og nødvendige indretning og kapaciteter mv."

I har desuden søgt om landzonetilladelse til etablering af ladeanlæg (kabelføring, transformator-anlæg, batterianlæg, ladetårne og lynafledere) på færgehavnen. Denne del af ansøgningen skal VVM screenes og er derfor ikke omfattet af denne landzonetilladelse. Ladeanlægget vil blive behandlet i forhold til planlovens landzonebestemmelser i særskilt afgørelse.

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 samlede areal er 9,2 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det bebyggede areal på ejendommen i alt 1.797 m².

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

- At det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen og tjener til havneformål (færgehavn).
- At områdets karakter ikke ændres.
- At færgehavnens faciliteter gøres tidssvarende.
- At Natura 2000-området vurderes ikke at blive påvirket af det ansøgte.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en ny 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 naboejendomme hvor boligen ligger på matrikler, som grænser op til aktuel ejendom.

Sagen blev sendt i nabo-orientering den 23. februar 2026. 2 naboer har sendt følgende bemærkninger, som kort opsummeres her:

1. Lysforurening fra eksisterende lysmaster og parkering på privat fællesvej (uden for havneområdet).
2. Støj herunder lavfrekvent støj fra de nye elektriske anlæg. Udbedt beregning af det forventede lydniveau i skel.

De bemærkninger, vi har modtaget i forbindelse med nabo-orientering, er alene kort gengivet i afgørelsen. Molslinjen er orienteret om den fulde ordlyd. Vi vurderer, at bemærkningerne ikke relaterer sig direkte til denne landzonetilladelse, da:

1. Udskiftning af lysmaster ikke indgår i ansøgningen og parkering på privat fællesvej ikke kan medtages i landzonetilladelsen, da der ikke ændres på parkeringsforholdene.
2. Kommentarer til støj fra de nye elektriske anlæg medtages i landzonebehandling af ladeanlæg (kabelføring, transformator-anlæg, batterianlæg, ladetårne og lynafledere) på færgehavnen. Molslinjen vil orientere om støjberegning.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 25. marts 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, Sund & Bælt, på mail til Jonas Elgaard, joel@sbf.dk
- 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
- Ejer af Grøftekanten 30, 4583 Sj. Odde
- Ejer af Tangsnarrevej 8, 4583 Sj. Odde



Figur 3 Molslinjens visualisering af landgangsanlæg incl. terminal-/servicebygning