



Borgmester Karina Vincentz  
Odsherred Kommune  
kommune@odsherred.dk

## **Tilladelse til projektet Ferieboliger ved det gamle røgeri på Sj. Odde efter planlovens forsøgsordning for kyst- og naturturisme**

Odsherred Kommune har den 21. januar 2024 ansøgt om forsøgstilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme efter planlovens<sup>1</sup> § 4 a, stk. 1, til projektet Ferieboliger ved det gamle røgeri. Odsherred Kommunes høringsvar af 21. maj 2024 med supplerende oplysninger af 18. juni 2024 er indgået i vurderingen af projektet.

Frederiksholms Kanal 21  
1220 København K  
www.km.dk

Telefon 3392 3390  
e-post km@km.dk

Dato: 13. november 2024

### **Afgørelse om forsøgstilladelse med vilkår**

Ministeren for byer og landdistrikter skal hermed meddele Odsherred Kommune forsøgstilladelse til det ansøgte projekt, jf. planlovens § 4 a, stk. 1. Forsøgstilladelsen giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, 3 og 4 og § 35, stk. 3. Tilladelsen meddeles med vilkår.

Det ansøgte projekt kræver desuden en særskilt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen), jf. § 65 a. Miljøministeren træffer efter bestemmelsen afgørelse herom. En eventuel dispensation kan meddeles på nærmere fastsatte vilkår.

Odsherred Kommune har ansvaret for at påse, at projektet realiseres i overensstemmelse med forsøgstilladelsen, at vilkår overholdes, og at gældende lovgivning – der ikke er fraveget i forsøgstilladelsen – overholdes i den efterfølgende planlægning til realisering af projektet.

### **Beskrivelse af det ansøgte projekt**

Odsherred Kommune har ansøgt om at planlægge for 36 feriehuse i umiddelbar tilknytning til Havnebyen på Sjællands Odde. Feriehusene ønskes opført i sammenbyggede klynger på mellem 2 – 4 huse. Midt i bebyggelsen ønskes en eksisterende bygning anvendt til fællesfaciliteter. Derudover ønskes der med projektet en forbedret adgang til kysten ved etablering af en trappe. Projektet er omfattet af strandbeskyttelse.

### **Vurdering af det ansøgte projekt**

Ministeren for byer og landdistrikter skal vurdere det ansøgte projekt efter fire kriterier oplistet i planlovens § 4 a, stk. 1. Der kan alene gives tilladelse til forsøg, som opfylder alle fire kriterier i bestemmelsen.

*Forsøgsordningens fire kriterier*

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning.



- 1) *Projekterne har et væsentligt potentiale til at skabe vækst og udvikling i kyst- og naturturismen og øget tiltrækning af turister samt via nyskabende elementer er særegne, så de kan bidrage til udviklingen af turisme i Danmark*

Side 2

Det fremgår af ansøgningen, at projektet har til hensigt at realisere 36 ferieboliger ved Havnebyen på Sjællands Odde. Projektet er beliggende i Odsherred, der i 2023 havde ca. 580.000 overnatninger, hvoraf de ca. 170.000 var udenlandske overnatninger. Odsherred er et område med mange besøgende, omend kun en mindre andel af de samlede overnatninger er kommercielle. Det er vurderet, at projektet vil bidrage til udviklingen af turismen i området, og som følge af projektets karakter er det vurderingen, at projektet indebærer et væsentligt turismemæssigt vækstpotentiale.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 1.

- 2) *Etableringen af de konkrete projekter sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter eller ved omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger inden for strandbeskyttelseslinjen og er i overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunalbestyrelsens planlægning for turisme samt kommunalbestyrelsens planstrategi*

Det fremgår af ansøgningen, at Havnebyen er udpeget til et af i alt tre kraftcentre i Odsherred i "Udviklingsplan for Sjælland og øerne - en fælles ambition for turismen mod 2025" fra 2020. Formålet med at udpege Havnebyen er bl.a. at udvikle og løfte kvaliteten i bymiljøer og havne og afdække muligheder for ny overnatningskapacitet. Med udgangspunkt i udviklingsplanen er kommuneplanens sammenhængende turistpolitiske overvejelser blev tilrettet i 2021. Det ansøgte projekt er behandlet i planstrategi 2023 for Odsherred Kommune. Projektet ses på denne baggrund at være i overensstemmelse med kommunens turismeplanlægning.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 2.

- 3) *Projekterne indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet*

Projektet vurderes i omfang, placering og arkitektonisk indpasning at kunne tilpasses den omkringliggende natur og landskabet. Ansøgningen har fokus på at varetage eksisterende natur- og landskabsværdier knyttet til kystlandskabet og dets natur, det vil sige de bærende landskabstræk, biodiversiteten og hermed offentlighedens mulighed for at opleve kystlandskabet. I den videre projektering forudsættes disse hensyn fastholdt i den arkitektoniske udformning af bygninger, anlæg og terræn, herunder gennem valg af bygnings- og anlægshøjder, materialer, belysning, skiltning og befæstelse. Disse hensyn er særligt vigtige at varetage i den del af projektet, som vil kunne påvirke oplevelsen af kystlandskabet. Desuden må projektet ikke hindre eller vanskeliggøre almenhedens færdsels- og opholdsret.



På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 3.

Side 3

*4) projekterne indeholder tiltag, som bidrager positivt til den omkringliggende natur og også gerne til gode naturoplevelser*

Det fremgår af ansøgningen, at det ansøgte projektområde i dag er landbrugsjord, og at projektet af den grund har et potentiale til at skabe en større biodiversitet. Dette vil primært ske ved, at der vil blive foretaget beplantning i området med træer og buske. Endvidere vil tagene på feriehusene blive grønne tage med sedumbevoksning, som vil fremme biodiversiteten. I projektet indgår etablering af en udkigsplads, hvorfra man kan nyde udsigten mere end 20 meter over havets overflade. Endvidere vil der anlagt en trappeforbindelse fra udsigtspladsen til stranden.

Det er vurderet, at ansøgningen på den baggrund indeholder tiltag, som bidrager positivt til den omkringliggende natur.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 4.

*Statslige interesser i arealanvendelsen*

Det fremgår af bemærkningerne<sup>2</sup> til planlovens § 4 a, at der ikke kan godkendes projekter, som er i strid med statslige interesser.

På det foreliggende grundlag vurderer ministeren for byer og landdistrikter, at de statslige interesser inden for arealanvendelsen ikke er til hinder for, at der meddeles forsøgstilladelse.

## **Forholdet til anden lovgivning**

Der kan alene ske fravigelse af de bestemmelser, der fremgår af forsøgsordningen, og der kan derfor ikke gives tilladelse til et projekt eller dele deraf, som strider mod anden lovgivning, jf. bemærkningerne til planlovens § 4 a. I forhold til det ansøgte projekt skal kommunalbestyrelsen i den videre planlægning af projektet bl.a. være opmærksom på følgende lovgivning:

Hotelvirksomhed, herunder bed & breakfast, vandrerhjem, kursuscentre mm., skal altid opfylde hotelbegrebet i sommerhusloven og kan derudover kræve en tilladelse efter sommerhusloven fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal ved realisering af projektet vurdere, om projektet kan skade et Natura 2000-område, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for særligt beskyttede arter (de såkaldte bilag IV-arter) i overensstemmelse med de gældende regler herom.

Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø bemærker, at trappen, der ønskes opført ned til stranden bør flyttes, så den ikke anlægges i beskyttede naturtype efter naturbeskyttelseslovens § 3.

---

<sup>2</sup> Lovforslag som fremsat: FT 2016-2017, tillæg A L 668 (lovforslag) s. 20



## Vilkår for forsøgstilladelse

Side 4

En forsøgstilladelse kan meddeles med vilkår, jf. bemærkningerne til planlovens § 4 a. Forsøgstilladelsen meddeles med følgende vilkår, som kommunalbestyrelsen i den videre planlægning af projektet skal opfylde:

For så vidt angår kriterie 3 om den arkitektoniske indpasning, stilles der vilkår om, at Odsherred Kommune tilpasser projektet landskabeligt i overensstemmelse med afsnittet om vurdering af kriterie 3.

## Ministeren for byer og landdistrikters afgørelse og begrundelse

Ministeren for byer og landdistrikter har på det foreliggende grundlag vurderet, at det ansøgte projekt - med de anførte vilkår - opfylder de fire kriterier i planlovens § 4 a, stk. 1, og kan udformes i overensstemmelse med statslige interesser og anden lovgivning. På denne baggrund meddeler ministeren for byer og landdistrikter tilladelse til det ansøgte projekt med de anførte vilkår.

## Anvendelse, bortfald og evaluering

Kommunalbestyrelsen kan anvende forsøgstilladelsen ved modtagelsen og således igangsætte den videre planlægning.

Denne forsøgstilladelse, vedtagne lokalplaner og meddelte landzonetilladelser på baggrund af tilladelsen, bortfalder 5<sup>3</sup> år fra dags dato, hvis projektet ikke er påbegyndt<sup>4</sup> på dette tidspunkt, jf. planlovens § 4 a, stk. 8.

Kommunalbestyrelsen skal bistå By-, Land- og Kirkeministeriet med evaluering af forsøgets betydning for udviklingen af kyst- og naturturismen samt påvirkningen af omkringliggende natur og landskabet mv. efter 5 år.

## Oplysning om klageadgang

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, herunder Planklagenævnet, jf. planlovens § 58.

Søgsmål til prøvelse af denne afgørelse ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

Morten Dahlin

Minister for byer og landdistrikter

---

<sup>3</sup> Fristen på 5 år kan af Ministeren for byer og landdistrikter forlænges med op til 2 år. En forlængelse skal meddeles inden udløbet af fristen.

<sup>4</sup> Ved påbegyndt forstås, at projektet er fysisk påbegyndt.