ODSHERRED KOMMUNE

Tegnestuen Odsherred ApS
Att.: Michael Jensen
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt via e-mail til ***michael@tegnestuenodsherred.dk***

31. oktober 2024

Dispensation fra skovbyggelinjen

Til sommerhus med terrasse

Du har 24. november 2022 søgt tilladelse til et sommerhus med terrasse på matr. 6cn Klint By, Højby beliggende Skovløbervej 29, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen omkring Sonnerup Skov. Skovbyggelinjen fremgår af naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse. Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation medmindre forholdet er af bagatelagtig karakter. På bilag 1 ses det ansøgte i forhold til beskyttelseslinjen.

Afgørelse

Odsherred Kommune dispenserer jf. § 65 stk. 1 fra naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 til det ansøgte sommerhus inkl. terrasse. Vilkår for dispensationen ses i næste afsnit.

Dispensationen vedrører kun forholdet til skovbyggelinjen.

Der er en klagefrist på 4 uger fra modtagelsen af dette brev og dispensationen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet over afgørelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før dispensationen kan udnyttes, jf. § 87 i naturbeskyttelsesloven.

Dispensationen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år fra datoen på dette brev, jf. § 66, stk. 2 i naturbeskyttelsesloven.

Erhverv, Teknik og Kultur

Sag: 01.05.02-P25-22-27

KS: bendy

Naturteam

59 66 60 39
menni@odsherred.dk
natur@odsherred.dk

Odsherred Kommune
Nyvej 22
4573 Højby
59 66 66 66

kommune@odsherred.dk
odsherred.dk

Vilkår for dispensationen

Dispensationen er meddelt på følgende vilkår:

- At tagbeklædningen består af levende sedumtag som ansøgt.
- At ydervæggene holdes i neutrale farver dvs. at de enten holdes i træets naturlige farve eller males sort, mørk grå eller mørke jordfarver.
- At terrassen holdes i træets naturlige farve.
- Ved placering af sommerhuset skal grænsen af det fredede område afsættes af en landinspektør, for at sikre at sommerhuset placeres uden for det fredede område.

Forhold til andre myndigheder

Byggeriet kræver byggetilladelse og må først opføres, når kommunens Byggesagsafdeling har meddelt denne. Byggesagsafdelingen kan først meddele byggetilladelse, når klagefristen på denne afgørelse er overstået.

Dele af byggeriet, nærmere angivet den vestlige og sydlige del af terrassen er placeret i et område der er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Fredningsnævnet har 26. september 2022 meddelt dispensation fra fredningen til at placere 67 m^2 af terrassen inkl. nogle trappetrin i dæmpede farver eller umalet træ inden for det fredede område.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale, fx stensamlinger, mørk jord, knoglerester eller potteskår o.l., ved bygge- eller anlægsarbejdet, skal arbejdet standses med det samme jf. museumslovens § 27 stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland på tlf. 25 52 83 83.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal kommunen underrettes på **vand@odsherred.dk**. Er der tale om en akut eller større forurening, skal kommunen kontaktes på tlf. 59 66 66 66. Konstateres akut eller større forurening uden for telefonens åbningstid, skal underretning ske til beredskabets vagtcentral på tlf. 44 22 71 12.

Begrundelse

Kommunen har i sin behandling af sagen lagt vægt på at Fredningsnævnet i deres behandling af sagen har dispenseret til anlæg inden for det fredede område. Kommunen vurderer at fredningsbestemmelserne i området er de mest restriktive bestemmelser, som har til formål at varetage de landskabelige og biologiske værdier i området. Fredningsnævnets dispensation danner efter kommunens vurdering derfor præcedens for kommunens behandling af sagen. Kommunen har desuden lagt vægt på at der findes et eksisterende sommerhus på den ansøgte placering, at der tidligere er meddelt dispensation til et sommerhus af ca. samme størrelse på den ansøgte placering og at sommerhuset placeres i et område, hvor der er anden bebyggelse. Kommunen vurderer at det kan udelukkes at projektet vil påvirke et Natura 2000 område væsentligt eller skade planter eller dyr på habitatdirektivets bilag IV.

Du kan finde en uddybende redegørelse for afgørelsen i bilag 2.

Klagevejledning

Afgørelser efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. I bilag 3 er der hjælp til at indsende klage.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen jf. § 88, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven.

Annoncering

Afgørelsen er annonceret på Odsherred Kommunes hjemmeside:
http://www.odsherred.dk/kommuneinformationer/afgoerelser

Sagens videre forløb

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Naturteamet på tlf. 59 66 60 39 eller mail **natur@odsherred.dk**. Du får kun besked herfra, hvis der modtages en klage over afgørelsen.

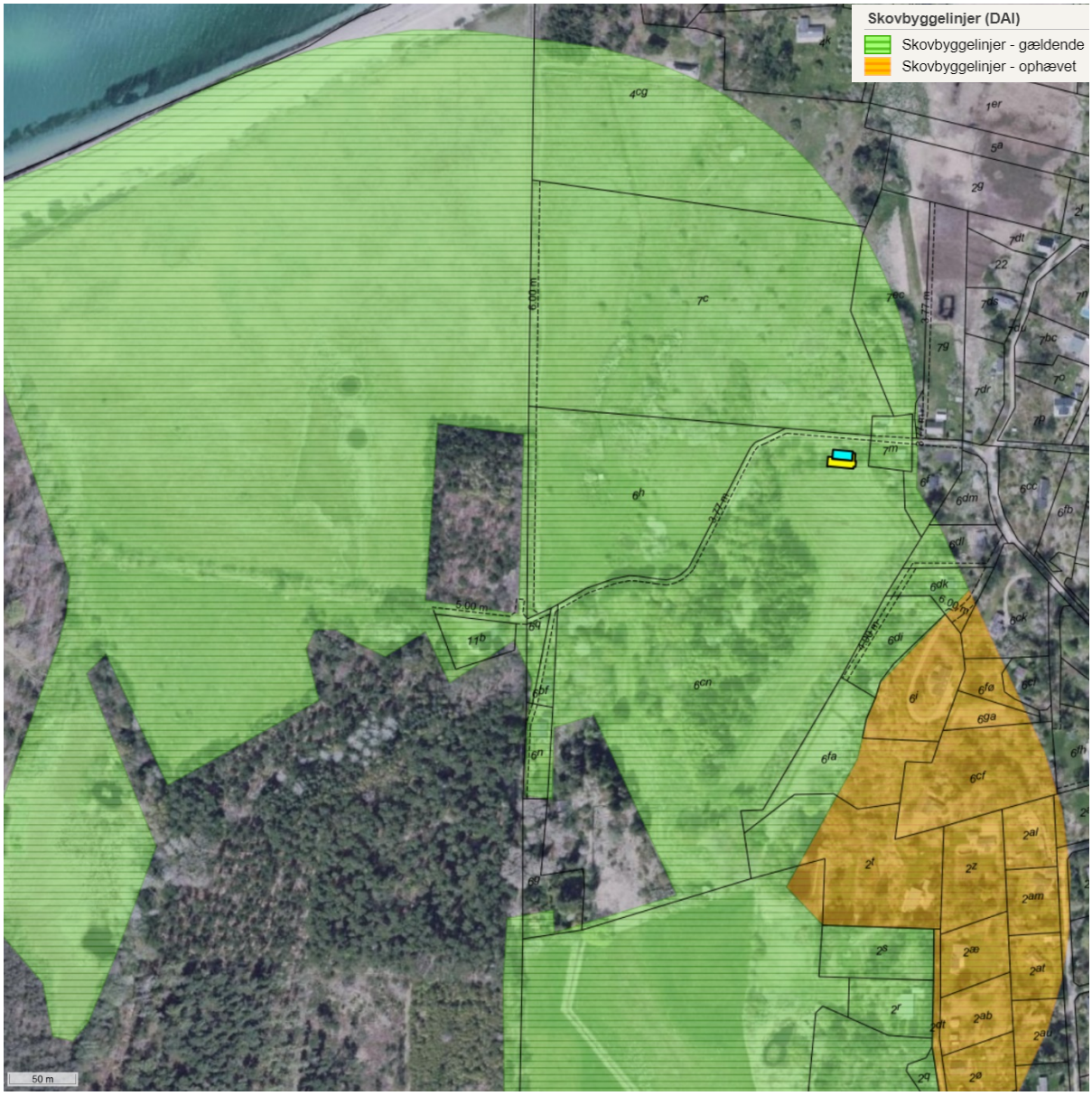
Venlig hilsen

Mette Nyerup Nielsen
Natursagsbehandler

Kopi sendt til:

1. Ejer via digital post
2. Fredningsnævnet for Vestsjælland, vestsjaelland@fredningsnaevn.dk
3. Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
4. Naturstyrelsen Midtsjælland, msj@nst.dk
5. Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
6. Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
7. Friluftsrådet, fr@friluftsraadet.dk; odsherred@friluftsraadet.dk; lokalraad@friluftsraadet.dk
8. Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk; dnodsherred-sager@dn.dk; hg@eco-forum.dk
9. Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; odsherred@dof.dk
10. Danmarks Sportsfiskerforbund, post@sportsfiskerforbundet.dk; lbt@sportsfiskerforbundet.dk; nordkysten@sportsfiskerforbundet.dk
11. Danmarks Jægerforbund, post@jaegerne.dk
12. Danmarks Kulturarvs Forening, post@kulturarvsforening.dk

Bilag 1. Placering af det ansøgte i forhold til skovbyggelinjen



Figur 1. Luftfoto fra 2023 med turkis markering af det ansøgte sommerhus og gul markering af terrassen.

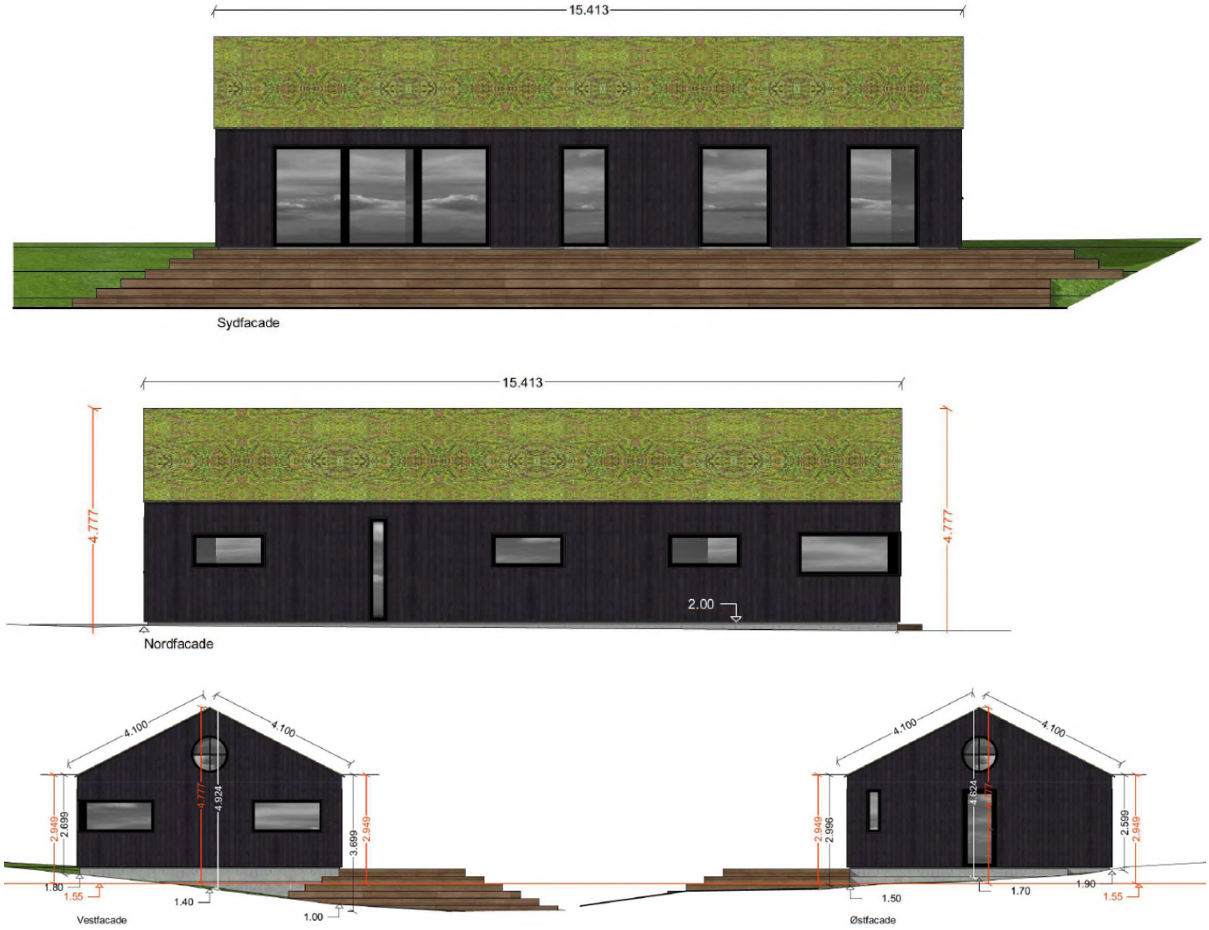
Bilag 2. Redegørelse

Ansøgningen berører et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbeskyttelseslinje omkring Sonnerup Skov i medfør af lovens § 17, stk. 1. Det ansøgte kræver derfor kommunens dispensation jf. lovens § 65, stk. 1. Skovens ejer, Naturstyrelsen har i forbindelse med sagens behandling haft lejlighed til at udtale sig om det ansøgte og har til kommunen oplyst, at de ikke har nogen bemærkninger til det ansøgte projekt. Da der allerede er et sommerhus på grunden, synes formålet med skovbyggelinjen ikke tilsidesat med opførelsen af det nye sommerhus.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Du har søgt om opførelse af et 110 m^2 stort sommerhus med 142 m^2 stor terrasse som placeres samme sted som eksisterende sommerhus på 22 m^2 med 7 m^2 overdækket terrasse der nedrives i forbindelse med projektet.

Sommerhusets ydervægge består af vandret, sortmalet træbeklædning og taget får et levende tagdække af sedum og mosser. Terrassen består af træ, som holdes i træets naturlige farve.



Figur 2. Facadetegninger (fra ansøgningsmaterialet).

Terrassen placeres på skrånende terræn syd for sommerhuset på en måde, så den ved trappetrin nogenlunde følger det eksisterende terræn. Set fra syd vil terrassen inkl. terrassens trappedel have en højde på ca. 1,5 meter.

Figur 3. Illustration af huset set oppe fra det beskyttede overdrev nord for Skovløbervej (fra ansøgningsmaterialet). Den korrekte placering af huset er 5,1 meter længere mod venstre.

Figur 4. Illustration af huset set nedefra, fra engarealet (fra ansøgningsmaterialet). Den korrekte placering af huset er 5,1 meter længere mod højre.

Figur 5. Plantegning (fra ansøgningen).

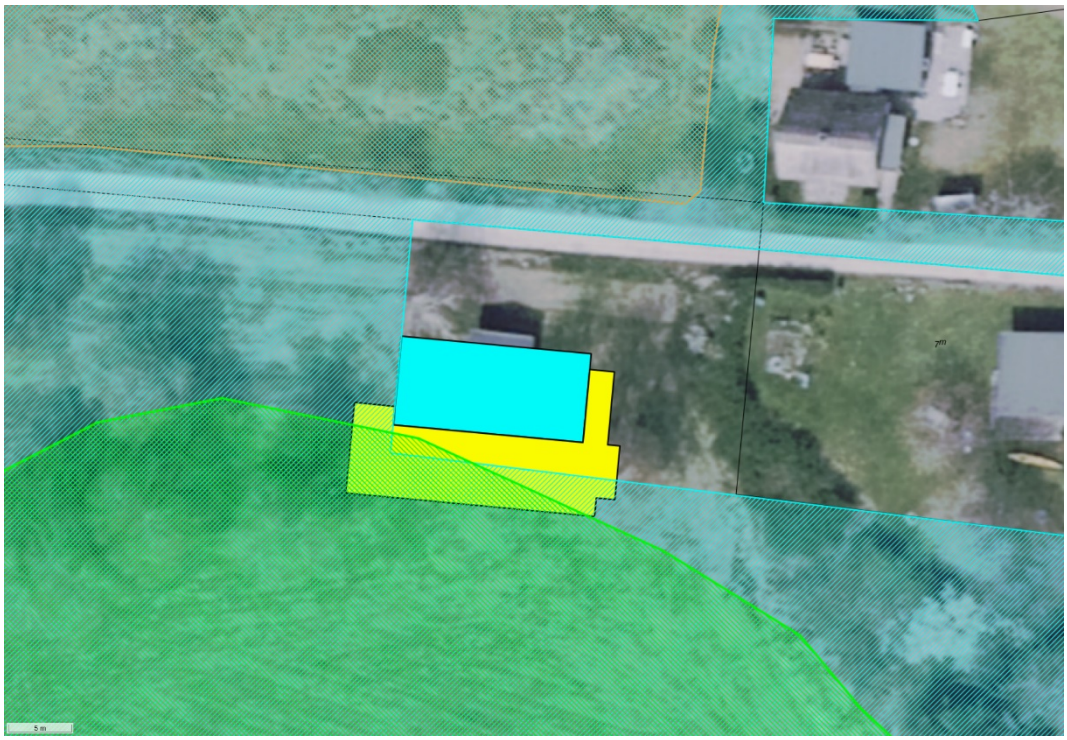
Figur 6. Grunden og det eksisterende hus set fra overdrevet nord for Skovløbervej (fra ansøgningsmaterialet).

I det oprindelige ansøgningsmateriale, som også er det ansøgningsmateriale, der er anvendt til ansøgning om dispensation fra fredningen til etablering af terrasse i det fredede område, er fredningsgrænsen og placering af den beskyttede eng ikke angivet korrekt. Kommunen har været i dialog med ansøger som har indsendt en revideret situationsplan, hvor sommerhuset er flyttet 5,1 meter mod øst, så sommerhuset kommer ud af det fredede område. Ved den reviderede placering af sommerhuset er det kun terrassen som er placeret inden for fredningen, hvilket også er det som Fredningsnævnet har dispenseret til.

Ud fra de afstande til vej og naboen mod øst, som ansøger har oplyst ved den reviderede placering, har kommunen beregnet at 83 m^2 af terrassen placeres inden for det fredede område. Fredningsnævnet har i deres afgørelse dispenseret til at placere 67 m^2 af terrassen inden for det fredede område. Kommunen vurderer at forskellen er et bagatelagtigt forhold og at forskellen ikke ville have ændret på Fredningsnævnets behandling af sagen. Kommunen har ligeledes beregnet at terrassen kommer til at dække et areal på 64 m^2 af den beskyttede eng. Ansøger har oplyst til Fredningsnævnet at terrassen ville dække 42 m^2 af engen.

For at sikre at selve sommerhuset placeres uden for det fredede område er der stillet vilkår om at fredningsgrænsen afsættes af en landinspektør i forbindelse med afsætning af sommerhusets placering på matriklen.

Figur 7. Revideret situationsplan, hvor sommerhuset er placeret langs den vestlige fredningsgrænse. Bemærk at fredningsgrænsen (rød stiplet linje) og engen (grøn skravering) ikke er placeret korrekt (fra ansøgningsmaterialet).



Figur 8. Luftfoto fra 2023 med turkis markering af sommerhuset og gul markering af terrassen. Engen er angivet med grøn skravering og det fredede område er markeret med turkis skravering. Orange skravering nord for sommerhuset er det beskyttede overdrev.

Afstanden mellem Sonnerup Skov og nærmeste del af det ansøgte sommerhus er ca. 236 meter.

Sagens forhistorie

Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt har i 1975 behandlet en ansøgning fra den tidligere ejer af ejendommen om tilladelse til at udstykke ejendommen matr.nr. 6cn Klint By, Højby i 25 parceller med henblik på sommerhusbebyggelse. Ejendommen var og er stadig i sin helhed beliggende i sommerhusområde. Ejendommen er ligeledes i sin helhed omfattet af skovbyggelinje omkring Sonnerup Skov. Ved afgørelsen af sagen har nævnet haft opmærksomhed på, at området i 1964 var blandt de arealer på hvilke Danmarks Naturfredningsforening rejste fredningssag i forbindelse med fredningen af Klintebjerg. Uanset at fredningen ikke blev gennemført for denne ejendom på daværende tidspunkt, var det for nævnet som for overfredningsnævnet klart forudsat, at nævnet også fremover ville være yderst tilbageholdende med dispensationer fra byggelinjen omkring Sonnerup Skov. Uanset den på daværende tidspunkt eksisterende bebyggelse indenfor skovbyggelinjen omkring Sonnerup Skov fandt nævnet ikke, at der var sket nogen kompromittering af det omhandlede areal. Hertil kommer at nævnet fandt, at det helt specielle ved dette område er samspillet mellem på den ene side områdets flade eller lidet kuperede agerland og på den anden side dels Sonnerup Skovs markante skovbryn vest for ejendommen og dels den øst herfor beliggende skråning og skråningsfod, hvorfra terrænet stiger mod Klintebjerg og Klint By. Idet nævnet således fandt at der til området er knyttet helt uomtvistelige landskabelige værdier, der i tilfælde af sommerhusbebyggelse må antages at ville gå tabt, vedtog nævnet enstemmigt ikke at tillade ejendommen bebygget som ansøgt. Nævnet vedtog samtidigt at tilkendegive, at man vil være sindet at tillade ejendommen bebygget med et sommerhus placeret i ejendommens nordøstlige hjørne i forbindelse med den eksisterende bebyggelse på naboejendommen. Bygningstegninger med materialebeskrivelse og situationsplan skal dog godkendes af Fredningsnævnet inden byggeriet påbegyndes. Administrationen af skovbyggelinjen ligger ikke længere i Fredningsnævnet men hos kommunerne.

Ejer af ejendommen har 13. januar 2001 søgt forhåndsgodkendelse af et sommerhus på 120 m^2 og desuden opførsel af et udhus på indtil 50 m^2 i det nordøstlige hjørne af ejendommen. Ansøgningen blev forelagt kommunalbestyrelsens Tekniske Udvalg i Trundholm Kommunen som besluttede at imødekomme det ansøgte som et tilsagn om dispensation fra skovbyggelinjen i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til et sommerhus på grundlag af fornødent detaljeret projekt. Udvalget vil ved sin bedømmelse af projektet til sin tid blandt andet søge at sikre at materialer og udvendige farver virker afdæmpede.

Ejer af ejendommen har 14. februar 2002 ansøgt om at flytte byggefeltet til en placering i det nordvestlige hjørne af ejendommen. Ansøgningen blev forelagt kommunalbestyrelsens Tekniske Udvalg i Trundholm Kommune som på baggrund af en besigtigelse besluttede at imødekomme det ansøgte. Der blev givet tilsagn om dispensation fra skovbyggelinjen i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til et sommerhus placeret på den omhandlede ejendom ud for skellet mod nabogrunden mod vest, matr.nr. 6bf. Den endelige stillingtagen afventer et fornødent detaljeret projekt. Kommunalbestyrelsen vil ved bedømmelsen af projektet til sin tid blandt andet søge at sikre, at materialer og udvendige farver virker afdæmpede. Kommunens tilsagn blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening. Naturklagenævnet ændrede Trundholm Kommunens tilladelse til at flytte byggefeltet til et afslag den 24. juni 2003 efter de havde besigtiget området.

Ejer af ejendommen har 6. februar 2004 søgt byggetilladelse til et 21 m^2 stort sommerhus med 7 m^2 stor overdækket terrasse i det nordøstlige hjørne af ejendommen. Byggetilladelsen blev meddelt 9. februar 2004 med en bemærkning om at projektet ikke strider mod anden lovgivning,

da kommunalbestyrelsen i 2001 meddelte dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et sommerhus det pågældende sted under forudsætning af at materialer og udvendige farver virker afdæmpede.

Landskabet mellem Sonnerup Skov og sommerhusområdet mod øst, blev ved Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse den 12. december 2019 omfattet af fredningen Klintebjerg og Fladvandet af hensyn til det specielle og uforstyrrede landskab omkring Sonnerup Skov. Fredningen har til formål at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet. Fredningen har også til formål at sikre og forbedre naturværdierne i området. Kommunen vurderer at den mest restriktive beskyttelse af landskabet i området er denne landskabsfredning. Det nordøstlige hjørne af matr.nr. 6cn Klint By, Højby er ikke omfattet af fredningen og der er derved bevaret en mulighed for at placere et byggefelt på ejendommen uden for det fredede område.

Landskabet

Landskabet omkring det ansøgte sommerhus består af udbygget sommerhusområde mod øst, et bakkedrag med overdrevsvegetation mod nord og vest og lavtliggende areal med engvegetation mod syd. Imellem Sonnerup Skov, som afkaster skovbyggelinjen og den ansøgte placering af sommerhuset også kaldet projektområdet er der mod sydvest et bevokset område med mere eller mindre spredte træer. Mellem sommerhusområdet mod øst og skoven fremstår landskabet som et sammenhængende naturområde med væsentlige landskabelige værdier. Terrænforskellene, mellem det bakkede overdrev mod nord skråningen med sommerhuse mod øst og det lavtliggende engområde mod syd er med til at give området karakter.

Mod vest løber Skovløbervej hen til 5 sommerhuse som ligger ved skovbrynet. Det ene sommerhus ligger i et indhak i skoven, så et lille skovstykke mod nord er afsnøret fra den øvrige del af Sonnerup Skov. De øvrige 4 sommerhusejendomme ligger ned langs det sydøstlige skovbryn. Den afsnørede del af skoven er det skovstykke som ligger nærmest projektområdet. Bakkedraget på overdrevet som i lige linje mellem skoven og den ansøgte placering af sommerhuset har en højde på ca. 8 meter medfører at der kun i begrænset omfang er indsyn til skoven fra projektområdet. Bakkedraget falder mod syd. Hvis der ikke var så mange træer i området sydvest for projektområdet, ville der være et bedre indsyn til skoven mod sydvest.

Da landskabsfredningen i området har til formål at forbedre de landskabelige værdier i området ved at holde det åbent, er det sandsynligt at det træbevoksede område mellem sommerhusområdet og Sonnerup Skov på sigt bliver delvist ryddet for at forbedre udsigterne i området, hvorved der også kommer bedre indsyn til skoven fra projektområdet.

Landskabeligt er projektområdet placeret på en fremskudt placering inden for skovbyggelinjen i forhold til de øvrige sommerhuse i det udbyggede sommerhusområde mod øst. Sommerhuset er placeret med en ca. 15 meter lang facade ud til Skovløbervej. Terrassen syd for sommerhuset, som følger terrænets fald ned over engen, medfører at sommerhuset og terrasse samlet vil fremstå som et højere byggeri. I fredningen er der lagt op til at der skal etableres en sti i kanten af engen, hvorfra der vil være indsyn til sommerhusets sydlige facade, som ligger for enden af engen med bakkedraget på overdrevet i ryggen. Set fra Skovløbervej reducerer sommerhuset udsigten ind over engen.

Fredningsnævnet for Vestsjælland har 26. september 2022 meddelt dispensation fra fredningen i området til terrassen, som går ind i det fredede område og ind i det beskyttede engområde

omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dispensationen blev påklaget og Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæstede Fredningsnævnets dispensation den 13. juni 2024.

Den beskyttede eng

Størstedelen af det område der i dag er kortlagt som beskyttet eng, blev kortlagt som mose af Vestsjællands Amt i 1993. Kommunen har så præcist som muligt placeret Amtets kortlægning af beskyttet mose fra 1993 i forhold til luftfotoet fra 1993 og målt at mosen på daværende tidspunkt havde en afstand til den sydlige vejkant af Skovløbervej på 22 meter det sted den var nærmest vejen.

Figur 9. Luftfoto fra 1993 med rødbrun skravering af Amtets kortlægning af beskyttet mose.

Den 16. oktober 2014 blev kortlægningen af mosen ændret fra mose til eng. En af forskellene på de to naturtyper mose og eng er at moser typisk er vådere end enge, men driften af arealet har ligeledes stor betydning for adskillelsen af de to naturtyper, hvor et uplejet areal typisk vil fremstå som mose, mens et areal der plejes ved høslæt eller græsning kan udvikle en artssammensætning karakteristisk for enge. Hvis vegetationen bliver slået uden at den bliver fjernet fra arealet, vil det ændre artssammensætningen og arealet vil typisk blive domineret af græsser. Kommunen har

besigtiget engen den 4. december 2014. Ved besigtigelsen fremstod arealet som fersk eng, med temmelig ensartet græsvegetation. Der blev ved besigtigelsen registreret Fløjlsgræs, Almindelig Hundegræs, Korsknap, Stor Nælde, Almindelig Rapgræs, Rørgræs, Kær-Star og Tagrør. Ved besigtigelsen blev det vurderet at driften på arealet var slåning. I forbindelse med behandlingen af fredningsforslaget for Klintebjerg og Fladvandet blev der foretaget en opdateret kortlægning af de beskyttede naturtyper i området og engens afgrænsning mod nord og nordvest blev udvidet den 2. oktober 2015 på baggrund af kommunens besigtigelse og gennemgang af luftfotos.

Figur 10. Luftfoto fra 2023 med rødbrun skravering af amtets kortlægning af beskyttet mose fra 1993 og kommunens opdaterede kortlægning af engen fra 2015.

Kommunen vurderer at amtets kortlægning af beskyttet natur i området har haft en mindre detaljeringsgrad end den opdaterede kortlægning fra 2015. Kommunen vurderer at det område som engen blev udvidet med, er for tørt til at det kan have været mose, men at det kunne være blevet kortlagt som eng af amtet i 1993, hvis man dengang havde anvendt samme detaljeringsgrad som i 2015. Det er derved kommunen vurdering at området, der er omfattet af udvidelsen af engen, ikke er opstået som et nyt naturområde efter 1. juli 1992.

Ferske enge, som var beliggende i sommerhusområde ved naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juli 1992, er kun beskyttet mod tilstandsændringer som har et landbrugsformål. Jf. bekendtgørelse om beskyttede naturtyper § 1. Udvidelsen af engen er derved kun beskyttet mod byggeri via fredningen og skovbyggelinjen.

Da projektet ikke påvirker det område, som blev kortlagt som beskyttet mose af Vestsjællands Amt i 1993, er det kommunens vurdering at det ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Besigtigelse

Kommunen har i forbindelse med en tidligere ansøgning om dispensation til et sommerhus på samme placering besigtiget området den 22. marts 2021. Ansøgningen blev senere trukket tilbage.

Ved besigtigelsen fremgik det at det nuværende sommerhus er beliggende på en fremskudt placering i den ubebyggede kile mellem Sonnerup Skov og det udbyggede sommerhusområde mod øst. De nordligste partier af Sonnerup Skov ses vest for sommerhuset syd for et bakkedrag der rejser sig nord for sommerhuset. Sommerhuset ligger på en meget udsat placering i forhold til det lavtliggende område mod syd.

Figur 11. Panorama af det nuværende sommerhus set fra øst. Sonnerup Skov ses bag rækken af træer bag sommerhuset.

Figur 12. Nuværende sommerhus med beplantning i baggrunden. Sonnerup Skov anes mellem træerne til højre for sommerhuset.

Figur 13. Panorama af nuværende sommerhus set fra nord med den åbne engkile i baggrunden.

Figur 14. Det nuværende sommerhus set fra engen med bakkerne i baggrunden.

Figur 15. Panorama af nuværende sommerhus set fra øst med det udbyggede sommerhusområde i baggrunden.

Vurdering

Der har helt tilbage til 1970'erne været en forventning om at der kunne bygges et sommerhus i det nordøstlige hjørne af grunden. Dengang var sommerhuse væsentligt mindre end nybyggede sommerhuse er i dag og Fredningsnævnet havde i 1975 nok næppe forestillet sig at der skulle bygges et sommerhus på mere end 100 m^2. Der stilles større krav til et sommerhus i dag og et sommerhus på 110 m^2 er efter nutidens standarder ikke et stort sommerhus.

Projektområdet ligger i kanten af skovbyggelinjen med en afstand til skoven på ca. 233 meter. Selvom afstanden til skoven er relativt stor, er det kommunens vurdering at der er nogle helt særlige landskabelige værdier tilknyttet området og at kommunen derfor bør være tilbageholdende med at meddele dispensation til udvidelse af byggeri i området.

I 2004 blev der bygget et mindre sommerhus i projektområdet, hvilket medfører at området ikke er helt ubebygget i dag. Udskiftning med et større sommerhus repræsenterer derfor ikke en lige så stor ændring som hvis området havde været ubebygget.

Da Fredningsnævnets varetager den mest restriktive beskyttelses af landskabet er det kommunens vurdering at deres dispensation til terrassen medfører at der ligeledes bør meddeles dispensation fra den mere lempelige skovbyggelinje.

Kommunen vurderer at farvevalget og det levende tagdække på sommerhuset vil reducere sommerhusets betydning for landskabet på den ansøgte placering. Kommunen vurderer at terrassen, på trods af at den vil få bygningen i sin helhed til at fremstå højere, er indpasset ved at være holdt i træets naturlige farve.

Kommunen har i sin behandling af sagen afvejet de forhold der taler for at meddele dispensation:

- at der igennem mange år har været en forventning om at der kunne bygges et sommerhus på den ansøgte placering,
- at der ikke på ejendommen er en alternativ placering uden for skovbyggelinjen.
- fredningsnævnets behandling af sagen,
- at afstanden til skoven er relativt stor,

- at sommerhuset placeres samme sted som eksisterende sommerhus i tilknytning til de nærliggende sommerhuse i sommerhusområdet mod øst,
- at eksisterende sommerhus ikke lever op til nutidige forventninger til komfort,
- at sommerhuset via materialer og farvevalg er indpasset i landskabet.

Og de forhold som taler imod at meddele dispensation:

- at der er tale om et særligt værdifuldt landskab,
- at sommerhuset har en fremskudt placering i forhold til de øvrige sommerhuse i sommerhusområdet øst for projektområdet,
- at det ansøgte sommerhus er væsentligt større end det eksisterende sommerhus på ejendommen.

Kommunen har lagt særlig vægt på at Fredningsnævnet har dispenseret fra den mest restriktive beskyttelse af landskabet og finder at der samlet set er grundlag for at meddele dispensation fra skovbyggelinjen til det ansøgte sommerhus og terrassen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det ansøgte sommerhus ligger mere end 4,3 km fra det nærmeste Natura-2000 område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke. Det er kommunens vurdering at det kan udelukkes at projektet kan påvirke dette eller andre Natura-2000 områder væsentligt.

Kommunen har ikke kendskab til bestande af bilag IV arter i nærområdet, men det er ikke usandsynligt at spidssnudet frø og stor vandsalamander som er udbredte i kommunen, har oversete ynglesteder i søerne inden for fredningen eller i Sonnerup Skov mod vest. Engen er et potentielt rasteområde for de voksne padder, når de er gået på land. Kommunen vurderer at den nordligste del af engen, som berøres af det ansøgte projekt, er for tør til at have en væsentlig værdi som rasteområde for de nævnte padder. I Klint Kalkbrud ca. 700 meter mod nordøst er der en bestand af markfirben. Det er ikke usandsynligt at markfirben også forekommer på overdrevet nord for matr. 6cn Klint By Højby. Kommunen vurderer at der ikke er egnede yngle- og rasteområder for markfirben indenfor den ansøgte placering på matr.nr. 6cn Klint By Højby. Ud over de nævnte arter er de eneste bilag IV arter som det er sandsynligt at finde i nærområdet flagermus. Da projektet ikke medfører fældning af gamle og hule træer vil flagermus ikke blive påvirket af det ansøgte projekt. Samlet set vurderer kommunen og at det ansøgte ikke medfører beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen vurderer på denne baggrund at der kan dispenseres til det ansøgte.

Bilag 3. Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på **www.borger.dk** og **www.virk.dk**. Du logger på **www.borger.dk** eller **www.virk.dk**, ligesom du plejer, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Odsherred Kommune, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra den dato, som afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Odsherred Kommune i Klageportalen. Privatpersoner skal ved klage betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Klagegebyr opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du ikke kan bruge Klageportalen på grund af eksempelvis handicap, sprogvanskeligheder, problemer med digitale medier, psykiske lidelser eller fordi du er socialt udsat, så kan du sende en anmodning om fritagelse for brug af Klageportalen til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg eller som mail til **nh@naevneneshus.dk**. I din anmodning til nævnet skal du oplyse hvis du allerede er fritaget fra at bruge Digital Post af kommunen. Når du ansøger om at blive fritaget for brug af klageportalen, er det vigtigt, at du giver Odsherred kommune besked om det.

Klageberettigede:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- Offentlige myndigheder
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.