

Ejer af
Skamlebækvej 6
4540 Fårevejle

Sendt digitalt

Den 1. juli 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-1160

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 03-04-2024 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus på adressen Skamlebækvej 6, 4540 Fårevejle, matr.nr. 7 ba Ordrup By, Fårevejle.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til tilbygning til sommerhus.

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:

- Sommerhusets udtryk og farver skal bibeholdes, og videreføres i udestuens opførelse og udformning.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under gravearbejdet 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.

Naturbeskyttelsesloven

Projektet har været sendt i høring hos Naturteam i forhold til naturbeskyttelse og fredningen. Naturteamet oplyser følgende:

"Ejendommen er beliggende inde i af Natura 2000 område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke. Ejendommen indgår som en del af Veddinge Bakker og skamlebæksletten i Habitatområde H244 Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke. Der er ikke beskyttede naturtyper på ejendommen, bortset fra at ejendommen strejfs af et registreret beskyttet overdrev langs ejendommens nordøstlige skel. På skråfotos mv., ses i øvrigt at skellet er krat og træbevokset.

På grund af projektets karakter med ombygning af eksisterende 13 m² udestue, vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at der indenfor Natura 2000-området, som følge af projektet kan ske en påvirkning af naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget. Da der kun foretages ombygning af eksisterende byggeri, vurderer kommunen at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV."

Desuden henviser de til fredningen af området og har i forbindelse med dette udtalt sig til Fredningsnævnet vedr. fredningen.

Fredningsnævnet

Har d. 23.06.2025 meddelt dispensation til opførelse af projektet, Fredningsnævnet skriver bl.a.:
"Under hensyn hertil kan fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddele en dispensation til at opføre en tilbygning til det eksisterende sommerhus som beskrevet i ansøgningen under forudsætning af, at tilbygningen er i samme farve som resten af huset."

Vandløbsloven

Projektet har været sendt i høring hos Vandteam i.f.t. Skamlebækken
Vandteamet oplyser følgende:

"Vandløbet er privat.

Der er derfor ingen afstandskrav ift. Vandløbsloven.

Dog må byggeri ikke påvirke vandløbet og ejer skal selv kunne rense vandløbet op. Vandløbet må ikke rørlægges eller på anden måde ændres."

Lov om jordforurening

Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal vandteamet i Center for Erhverv, Teknik og Kultur, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

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 bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget landskabstype 10. Vejrhøjbuén i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierende karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

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, Vejrhøjbuén, som står i et buet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både det 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.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbuén fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

Forhold til lokalplanen

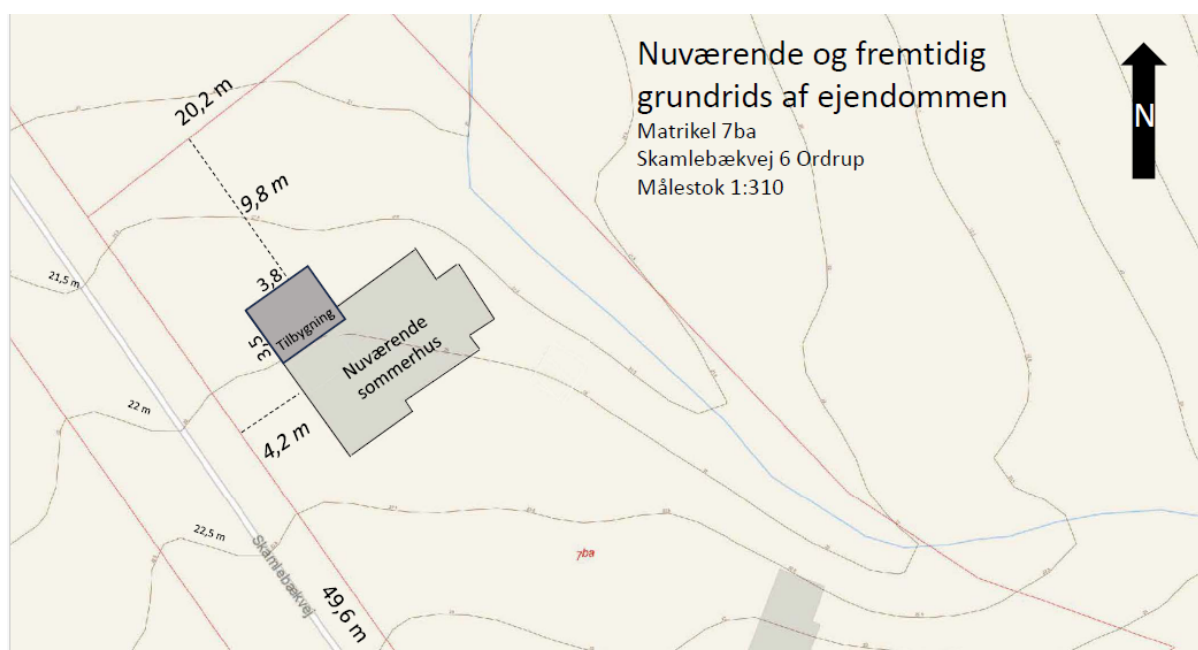
Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

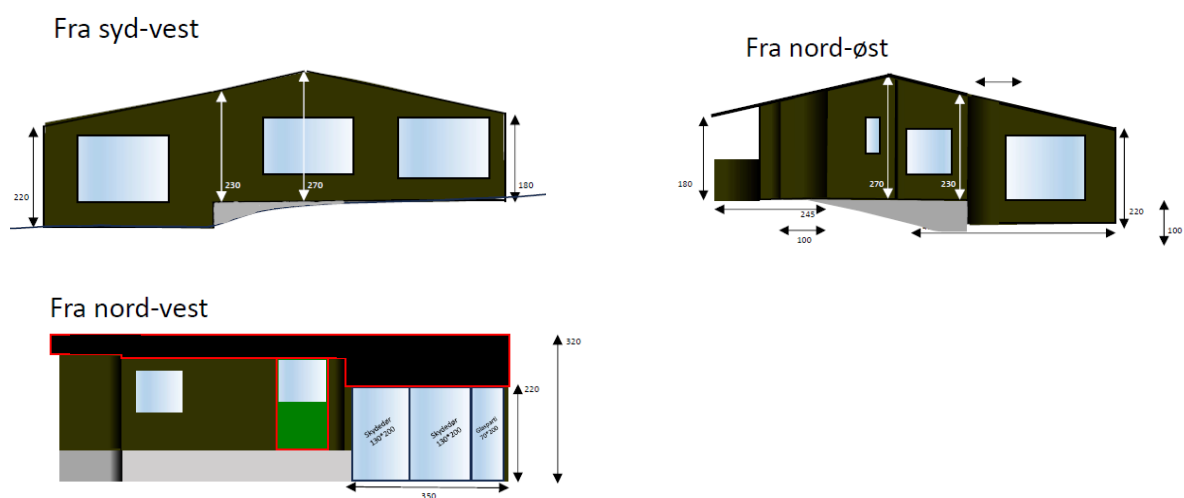
Du har søgt om tilladelse til opførelse af tilbygning hvor der i dag er opført en udestue.

I ansøgningen er oplyst, "tilbygningen placeres hvor den nuværende udestue er placeret nord-vest for huset og erstatter denne. Gavl mod Skamlebækvej beklædes fuldt og bliver et sammenhængende parti, men ændrer i øvrigt ikke karakter. Den påførte opfyldning under n-v udestue fjernes og terrænet tilbageføres til oprindelige koter. Der etableres skydedør i den nord-vest vendte facade. Der etableres en fliseterasse på arealet nord-vest for huset. Nuværende skorsten nedlægges og ny etableres i tilbygningen."

At projektet fremgår at tilbygningens areal på bliver på 3,8 * 3,5 m², højde 2,20/2,50. Taget beklædes med tagpap og ydervæggene er træbeklædning.



Figur 1 Situationsplan



Figur 2 Facadetegninger

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 1379 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus med et boligareal på 45 m² og et gæstehus på 10 m².

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

- At ejendommen ligger indenfor Fredningen af Veddinge Bakker og at Fredningsnævnet d. 23.06.2025 har meddelt den nødvendige dispensation
- At Fredningsnævnets vilkår overholdes og dermed vurderes materialer og farve at være tilpasset landskabet, og falder naturligt ind i omgivelserne
- At tilbygning til sommerhus ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At tilbygningen ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At tilbygningen 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 1. juli 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 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 det fremsendte materiale er fyldestgørende til byggetilladelse og indsendt via Byg og Miljø portalen.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ansøger via Byg og Miljø portalen
- 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