



Tegnestuen Odsherred v/ Michael Jensen
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj.

Sendt til mailadresse

14. oktober 2022

Dispensation fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje

Til opførelse af udhus, samt til genopførelse af anneks.

Du har 23. september 2021 søgt om dispensation fra skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinjen til et udhus på 21 m² på matr.nr. 25s Rørvig By, Rørvig, Ved Dybesø 20, 4581 Rørvig.

Der er i sagsbehandlingen fremkommet oplysninger om genopførelse af et anneks efter ødelæggelse på samme grund. Denne bygning har opnået lovliggørende byggetilladelse, men der blev ikke samtidig opnået dispensation fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.

Udhus og anneks ligger inden for skovbyggelinjen omkring Rørvig Sandflugtsplantage og søbeskyttelseslinjen omkring Dybesø jf. naturbeskyttelseslovens § 17. stk. 1 og § 16. stk. 1 jf. lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

På bilag 1 ses det ansøgte udhus og anneks i forhold til beskyttelseslinjerne.

Afgørelse

Odsherred Kommune dispenserer jf. § 65 stk. 1 fra naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 og § 16. stk. 1 til opførelse af udhus som ansøgt, samt meddeler lovliggørende dispensation til eksisterende anneks.

Kommunen benytter sin påtaleret jævnfør tinglyst servitut på grunden til at fastholde, at det nye udhus ikke overstiger en bygningshøjde på mere end 3 m. Kommunen har valgt ikke at benytte sin påtaleret i forhold til det eksisterende anneks.

Vilkår for dispensationen ses i næste afsnit.

Dispensationerne vedrører kun forholdet til skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinjen.

Der er en klagefrist på 4 uger fra modtagelsen af dette brev. 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.

Vilkår for dispensationen

Dispensationen til det nye udhus er meddelt på følgende vilkår:

- Udhusets tag beklædes med sedum urt tagbeklædning.
- Udvendig vægbeklædning består af sort stående og liggende træbeklædning med en sort facadedør.
- Udhuset må ikke have en højde på mere end 3 meter og tagets overkant skal mindst være 1 m under overkanten på hovedhusets tag jf. tinglyst servitut på ejendommen.
- Byggeriet skal placeres ca. 21 meter fra skel mod Rørvig Sandflugtsplantage og ca. 50 m fra Dybesø.
- Der må ikke etableres udendørsbelysning på bygningen der kan ses fra søen.
- Byggeriet opføres i samme stil som andre bygninger på matriklen.

Den lovliggørende dispensation til det eksisterende anneks er meddelt på følgende vilkår:

- Udvendig vægbeklædning holdes i sortmalet træ som ejendommens øvrige bygninger.
- Tagbeklædningen skal holdes som sedumtag.

Forhold til andre myndigheder

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale, f.eks.stensamlinger, mørk jord, knoglerester eller potteskår o.l., ved bygge- eller anlægsarbejdet, skal arbejdet standses med det samme. 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

Vedrørende dispensation til nyt byggeri: Kommunen har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at udhuset ligger lavt i terrænet i forhold til skovbrynet og søen, og at udhuset placeres i tilknytning til og delvist bag eksisterende bygning. Derudover vurderer kommunen at indsyn til skoven og søen primært sker fra enden af den private vej, og at indsyn herfra til skov og sø ikke ændres væsentligt af det ansøgte udhus.

Vedrørende lovliggørende dispensation: Kommunen har i sin behandling lagt væk på, at der er tale om en genopførsel af en bygning efter hændelig undergang og at bygningen er indbygget i terrænet, så den set fra Dybesø har en meget begrænset synlighed.

Med baggrund i ovennævnte vurderer kommunen, at skovens og søens landskabelige værdi ikke tilsidesættes af en dispensation til det ansøgte udhus eller lovliggørende dispensation til annekset. Du kan finde en uddybende redegørelse for afgørelsen i bilag 2.

Kommunen vælger ikke at benytte sin påtåleret i forbindelse med tinglyst servitut til en bygningshøjde på 3,18 meter som overskrider den tinglyste bygningshøjde med 0,18 meter på det eksisterende anneks. Begrundelsen for at benytte påtåleretten i forhold til den nye bygning, men ikke til den eksisterende, er, at der på det eksisterende anneks er tale om en begrænset overskridelse af bygningshøjden og det vurderes at der vil være tale om uforholdsmæssigt store omkostninger ved at sænke taghøjden så byggeriet overholder servitutten. Kommunen vurderer dog generelt at servitutten skal overholdes for at tage hensyn til de særlige landskabelige forhold på ejendommen.

Klagevejledning

Afgørelser efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. 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 mail natur@odsherred.dk. Du får kun besked herfra, hvis der modtages en klage over afgørelsen.

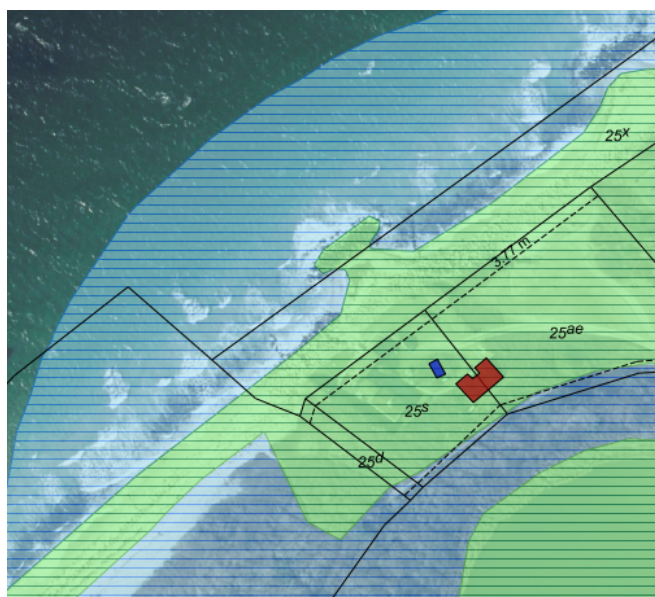
Venlig hilsen

Frida Dorph-Petersen
Naturforvalter

Kopi sendt til:

1. Ejer: Birgitte Ørskov Reese med digital post
2. Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
3. Naturstyrelsen Midtjylland, msj@nst.dk
4. Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
5. Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
6. Friluftsrådet, fr@friluftsradet.dk; kreds14@friluftsradet.dk
7. Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk; dnodsherred-sager@dn.dk; hg@eco-forum.dk
8. Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; odsherred@dof.dk
9. Danmarks Sportsfiskerforbund, post@sportsfiskerforbundet.dk; lbt@sportsfiskerforbundet.dk; nordkysten@sportsfiskerforbundet.dk
10. Danmarks Jægerforbund, post@jaegerne.dk
11. Danmarks Kulturarvs Forening, post@kulturarvsforening.dk

Bilag 1 Oversigtskort - placering af det ansøgte i forhold til beskyttelseslinjen



Figur 1. Situationsplan, der viser omrids af det ansøgte, samt søbeskyttelseslinjen med blå skravering og skovbyggelinjen med grøn skravering



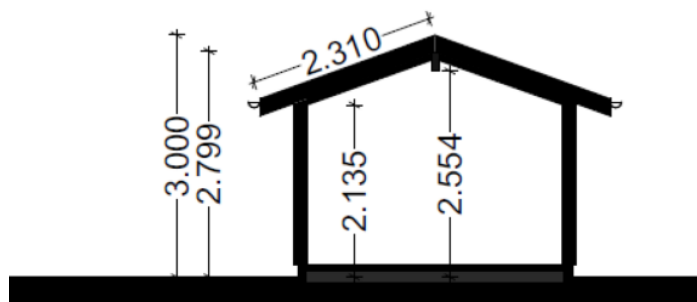
Figur 2. Luftfoto fra 2021 viser nyansøgt udhus med mørkeblå markering og genopført anneks med rød. Turkis markering viser skoven, grøn stribet markering viser skovbyggelinjen. Dybesø er markeret med gult og søbeskyttelseslinjen dækker matriklen i sin helhed.



Figur 1 Figuren viser situationstegning fra ansøgningen.

Bilag 2 Redegørelse

Du har søgt om opførelse af et udhus på 21m² som placeres delvist bag eksisterende bygning. Udhuset er 3,5 x 6 m og beklædes i sort stående og liggende træbeklædning med sort facadedør. Tagbeklædning består af sedum. Udhuset vil ligge ca. 1 m lavere i terrænet end skovbrynet og ca. 1,5 m lavere i terrænet i forhold til diget langs kysten. Dybesø er beliggende bag skovbrynet i forhold til udhuset.



Figur 2 Figuren viser snittegning fra ansøgning.

Ansøgningen berører et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje i medfør af lovens § 17, stk. 1 omkring Rørvig Sandflugtsplantage. Byggelinjen omfatter i store træk første husrække i sommerhusområdet mod skoven samt stranden mod vest. Skovbyggelinjen er ikke reduceret på det ansøgte sted.

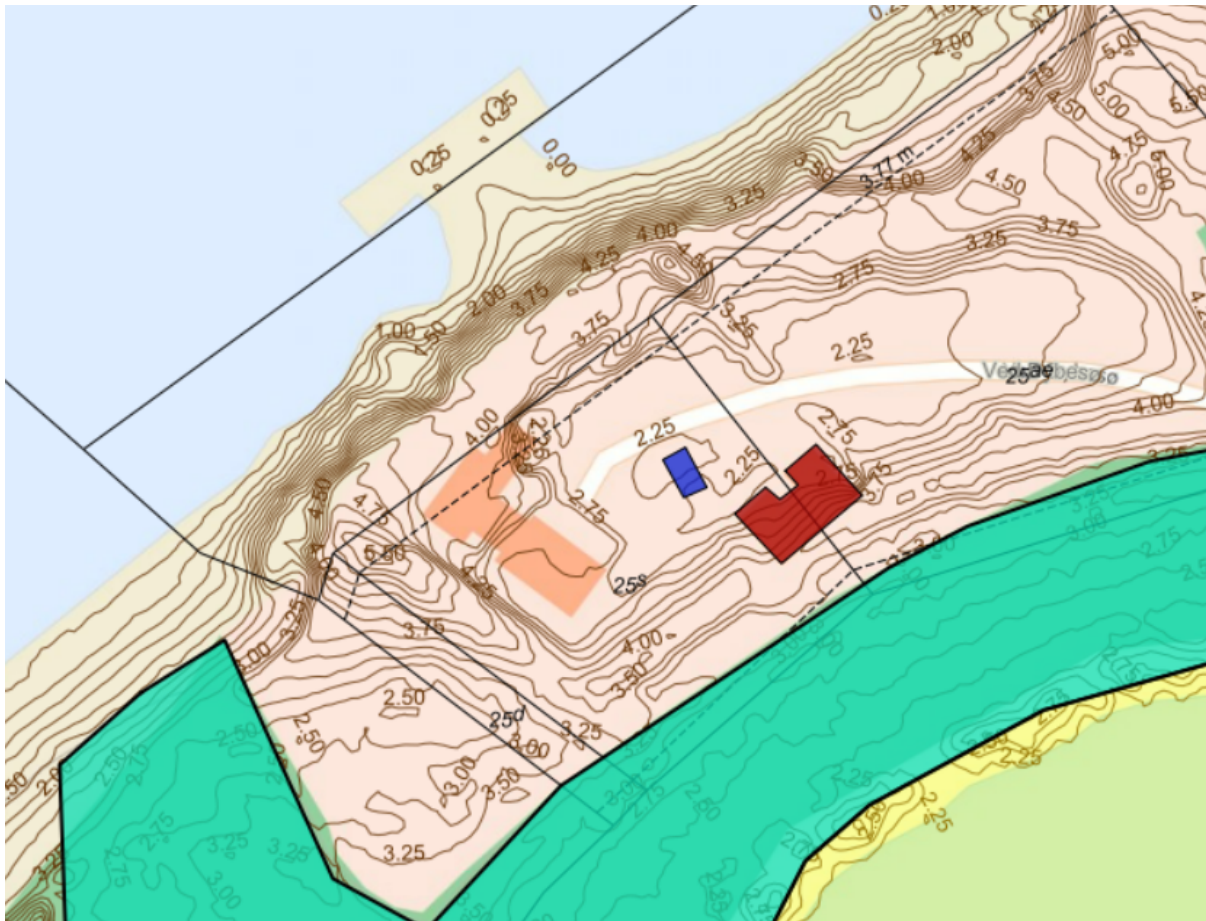
Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Ansøgningen berører også et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens 150 m søbeskyttelseslinje i medfør af lovens § 16, stk. 1 omkring Dybesø.

Det ansøgte kræver derfor kommunens dispensation jf. lovens § 65, stk. 1.

Derudover er der tinglyst en servitut på ejendommen, hvoraf det fremgår:

"På parcellen må kun opføres garage eller andre udbygninger af højde ikke over 3 m og af samme materiale og tagbeklædning som beboelsesbygningen, og således at tagpartiets overkant i alt fald kommer til at ligge 1 m under beboelsesbygningens tagpartis overkant."(red.)



Figur 3 Viser kort med højdekurver med brun streg. Turkis markering viser skoven.

Der er søgt om et nyt udhus på 21 m² til et eksisterende sommerhus samt lovliggørende dispensation til et anneks på 91 m².

Ejendommen matr.nr. 25s Rørvig By, Rørvig har været bebygget siden 1924.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplanen er udpeget som sommerhusområde. Ejendommen er beliggende i et område, som i kommuneplanen er udlagt som en del af Grønt Danmarkskort som et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Skoven er beliggende i landzone. Skoven er på ca. 192 hektar.

Ejendommen er placeret nord for skoven og søen, og for enden af vejen Ved Dybesø. Skoven er derudover omgivet af bebygget sommerhusområde langs den østlige, vestlige og sydlige side. Stranden løber langs skovens nordlige side. Inden for skovbyggelinjen findes der flere bebyggelser langs skovens sider ind mod land.

Afstanden mellem det nyansøgte udhus og skovbrynet er ca. 21 meter, og der er ca. 50 m til Dybesø. Det genopførte anneks ligger ca. 9 meter fra skovbrynet og ca. 30 meter fra søen. Det nyansøgte udhus kommer ikke nærmere skoven end de andre bygninger på matriklen. Udhusene udføres i samme stil som de eksisterende bygninger, og det vil ikke overstige hovedhusets højde.

I forbindelse med sagsbehandlingen blev ansøgningen den 10. november 2021 sendt i høring hos Naturstyrelsen, som er ejer af Rørvig Sandflugtsplantage hvorfra skovbyggelinjen udgår. Af

Naturstyrelsens høringssvar af 10. november 2021 fremgår det, at styrelsen ikke har nogen bemærkninger til ansøgningen til det nyansøgte udhus.

Kommunen har i sin behandling af det nyansøgte udhus lagt vægt på, at udhuset ligger lavt i terrænet i forhold til skovbrynet og søen, og at udhuset placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og delvist bag eksisterende bygning. Derudover vurderer kommunen at indsyn til skoven og søen primært sker fra enden af den private vej, og at indsyn herfra til skov og sø ikke ændres væsentligt af det ansøgte udhus.

Derfor vurderer kommunen, at skovens og søens landskabelige værdi ikke tilsidesættes af en dispensation til det ansøgte udhus.

I forhold til servitutten på ejendommen, vurderer kommunen, at udhuset overholder højdebegrænsningen nævnt i servitutten idet udhusets øverste kant vil være 1 m lavere end beboelsesbygningens øverste kant samt at dets taghøjde ikke overstiger 3 meter.

Kommunen har i sin behandling af ansøgning om lovliggørende dispensation til genopført anneks lagt vægt på at bygningen allerede har opnået lovliggørende byggetilladelse i 2015. Der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje med baggrund i, at huset er blevet genopført på samme areal som det tidligere. Kommunen vælger ikke at bruge sin påtaleret i forbindelse med servituttsens bestemmelse om en maksimal højde på 3 meter, da det vil være forbundet med disproportionalt store udgifter for lodsejer at sænke taghøjden.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Nærmeste del af Natura 2000 område nr. 153 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig ligger i en afstand af ca. 14 meter. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre 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 NEM-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.