

Anders Jensen ApS
Jernbanevej 14
4300 Holbæk

Sendt digitalt

Den 25. april 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021-80769

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16. april 2021 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus på adressen Kårupvej 33 4540 Fårevejle, matr.nr. 13 BJERGENE, FÅREVEJLE.

Fremtidigt og eksisterende terræn fremgår af situationsplan modtaget den 13. marts 2022.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus som ansøgt, og jf. Fredningsnævnet for Vestsjællands dispensation med vilkår af 7. december 2022.

Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

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, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

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.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under byggeriet gravearbejde 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.

Jordforureningsloven

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, 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 Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 7. december 2022, landzonetilladelsen samt bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Naturbeskyttelsesloven, fredning

Ejendommen ligger indenfor det fredede område i Bjergene jf. Naturklagenævnets afgørelse af 19. maj 2009 om fredning af del af Vejrhøjbu, Bjergene og Vejrhøj. Reg.nr. 08032.00

Det ansøgte kræver dispensation efter fredningens § 3 om terrænregulering og § 5 om bebyggelse.

Ifølge fredningens § 3, må der ikke foretages terrænændringer, dog bortset fra anlæg af parkeringspladser. Ved bortgravning af knap 1 m³ jord og ved udlæg af ca. 95 m³ jord foretages der terrænregulering som følge af det ønskede projekt.

Ifølge fredningens bestemmelser om bebyggelse i § 5 kan ombygning, herunder udvendige ændringer af eksisterende bebyggelse, samt mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse ske med Fredningsnævnets godkendelse. Der henvises til §§ i fredningens bestemmelser.

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 7. december 2022 meddelt dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, til at foretage den i ansøgningen beskrevne udvidelse af huset med ændring af døre og vinduer som beskrevet i ansøgningen og dispensation til at foretage den som følge af tilbygningen nødvendige terrænregulering i haven under forudsætning af, at den eksisterende forstue og høje skorsten fjernes.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven, Natura 2000 og Bilag IV-arter

Ejendommen ligger inden for Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Die-sebjerg og Bollinge Bakker som omfatter EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 94 og EF-habitatområde nr. 135 og EF-habitatområde nr. 244. Det er kommunens vurdering at det ansøgte, ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil indebære forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller 3 betydelige forstyrrelser af arter, som Natura 2000-området er udpeget for og at det ikke medfører beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som landskabstype 10 - Vejrhøjbu, større sammenhængende landskab, Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, område hvor skovrejsning er uønsket, værdifulde geologiske områder samt inden for kystnærhedszonen i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at nedrive eksisterende forstue mod øst på i alt 14,5 m² samt en ca. 9,5 meter høj sekskantet skorsten i blank mur. Forstuen er en tilbygning fra 1966.

Forstuen erstattes med en ny tilbygning i forlængelse af huset mod syd på 29,5 m², udenfor eksisterende sokkel. Herudover søges der om at ændre vindue mod vest i eksisterende pejsestue til en terrassedør, tilmure facade mod øst efter nedrivning af forstue og indsætte et nyt vindue, at udføre ny dør i sidebygning mod øst i tidligere tilmuret dørhul. Desuden ønskes foretaget terrænregulering ved påfyldning af ca. 94 m³ jord.

Der ansøges om en udvidelse af eksisterende sommerhus på i alt 15 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at forstuen og skorstenen ønskes nedrevet, da de ikke er indpasset i hverken bygningens arkitektur eller funktion samt områdets egnskarakteristiske byggeskik. I stedet for forstuen, ønskes en tilbygning med pejsestue og ny skorsten. Tilbygningen vil blive udført med samme rygningshøjde som spisekøkkenet fra 2007, i den nordlige ende af huset. Materialer og farver bliver som eksisterende bebyggelse, hvilket vil sige stråtækt og pudsede hvide mure samt sorttjæret sokkel.

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 41.186 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus på 370 m² heraf 150 m² tagetage. Desuden er registreret et udhus på 106 m².

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

- At tilbygningen er indpasset under hensyn til landskabets og områdets kulturhistoriske værdier og områdets byggeskik
- At der er tale om en forholdsvis lille udvidelse af sommerhuset
- At udvidelsen i sine proportioner, materiale- og farvevalg er tilpasset det eksisterende sommerhus, herunder at forstue og skorsten nedrives. Sommerhuset vil som helhed fremstå mere ensartet og harmonisk

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. I kommunens vurdering af sagen er indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager. Det er her kommunens vurdering, at sagen ikke vil skabe præcedens:

Områdets bebyggelses- og hegnstrukturen afspejler husmandsudstykningsne i 1790'erne, hvor husmandsstederne blev udstykket på jord fra Dragsholm. Små husmandssteder ligger spredt i landskabet og indpasser sig i terrænet, dels i læ et stykke nede af skråningen og dels langs vejen ved kysten. Husmandsstederne har i stor udstrækning bevaret deres oprindelige form og udtryk og fremstår som ensartede bebyggelser af små, spredtliggende, stråtækte husmandssteder. Selvom sommerhuset er stort i forhold til området, bliver det dog ikke længere end flere af de omkringliggende huse. Sommerhuset adskiller sig også ved, at det oprindeligt er opført som sommerhus i år 1944. Desuden har sommerhuset en atypisk placering i landskabet, forrest på øverste bakkekam mod Rævebjerg og Nekseløbugten, sandsynligvis med henblik på en vid udsigt, hvilket også bevirker at sommerhuset er synligt i landskabet.

Herudover vurderer Odsherred Kommune, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 25. april 2023.

Bjergenes Grundejerforening er blevet hørt, i forbindelse med Fredningsnævnet for Vestsjællands behandling af sagen. Kommunen har derfor undladt at høre naboerne enkeltvis 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 den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

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 der foreligger et fyldestgørende materiale.

Venlig hilsen

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
chiyu@odsherred.dk

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
risli@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer med digital post til CVR. nr.11673902
- Bjergenes Grundejerforening med digital post til CVR. nr. 29653887
- 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