

Julie Daugaard-Jensen
Abel Cathrines Gade 6
1654 København V

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 20. april 2021

Landzonetilladelse byggesagsnr. 11-35 C/4

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 29-06-2020 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af sommerhus på adressen Klitvej 5, 4534 Hørve, matr.nr. 35 c Bjergene, Fårevejle.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af 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, 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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At tag- og ydervægsmateriale fremtræder mat, max. glans 20
- At sommerhuset placeres som ansøgt på rev. situationsplan dateret og modtaget den 15.03.2021.

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under byggeriets 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.

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.

Hele grunden er omfattet af Natura 2000, område 154, jfr. naturbeskyttelsesloven. En medarbejder i vores naturteam udtaler bl.a.:

"Grunden kan desuden potentielt være levested for markfirben, men næppe andre arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. De mest egnede levesteder på matriklen ligger dog længere ud mod kysten end bebyggelsen og er delvis beskyttet af strandbeskyttelseslinjen, og endnu vigtigere er der store områder med væsentligt bedre levesteder for markfirben. Jeg vurderer ikke, at matriklen er egnet for andre bilag IV-arter.

Huset ligger i første række, og den yderste del af matriklen af strandbeskyttet. Der er kortlagt habitatnaturtypen strandeng (1330) på kysten ud for matriklen. Afstanden fra matriklen og byggefeltet til habitatnaturen er henholdsvis 23 og cirka 55 m. På den baggrund anser jeg det for udelukket, at der kan ske skader på habitatnaturen som følge af projektet. Da hele projektet foregår i et Natura 2000 område, vurderer jeg dog, at man skal udvise ekstra forsigtighed. Vi anbefaler derfor, at al materialeoplagring skal ske på den landværts side af projektområdet (byggefeltet) og at arbejdskørsel skal begrænses til den del af matriklen, der ikke omfattes af strandbeskyttelse (eller noget tilsvarende fx ikke tættere på kysten end byggefelt + 10 m).

Vi vurderer oftest, at vinduer ud mod vandet dvs. her de vestvendte vinduer, skal være af en glaskvalitet med lav refleksion. Denne ligger for 2-lagsglas på 13%. En så lav refleksion kan for 3-lagsvinduer for nærværende kun opnås, hvis de specialfremstilles til en pris på 3-4 gange standardvarer, som kan fås med 14,5 % refleksion. Da anvendelse af 3-lags glas er ønskeligt af hensyn til energiforbrug/CO2-udledning, accepterer kommunen for øjeblikket, at der anvendes 3-lagsvinduer med refleksion på op til 14,5 %.

Baggrunden for denne anbefaling er, at når solen står lavt, kan den reflekteres langt fra store vinduesflader og blænde på flere kilometers afstand. Det gælder både fugle, andre dyr og mennesker, men fuglene er som udprægede "syns-dyr" specielt udsatte for sådanne reflekser. Yderligere udbredelse af store glasfacader ud mod Sejerøbugten og andre fugleområder kan for-

styrre fuglene i en sådan grad, at det kan påvirke fuglenes brug af områderne. Det er altså ikke på grund af en enkelt panoramarude, at vi vurderer, at der er et problem, men på grund af en "trend" som betyder, at mange facader mod havet har store glasarealer. Hvis næsten alle huse i første række mod havet ender med at have store reflekterende glasflader, vurderes det, at det kan være et væsentligt problem i forhold til Natura 2000 området. Det drejer sig om risikoen for at blænde de fugle, som raster på havet i Sejerøbugten som fløjlsand, hvinand, edderfugl og bjergand, som er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 154. Ved administration af Natura 2000 bestemmelserne indgår også kumulerede virkninger i vurderingen. Det pågældende byggeri ligger godt nok i et område, der er mindre tætbebygget end andre dele af kysten mod Sejerøbugten, til gengæld er huset meget stort med en meget stor glasfacade, og det yder således et betydeligt "bidrag" til den samlede effekt."

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 større uforstyrret landskab i Kommuneplan 2017 - 2029 for Odsherred Kommune.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af sommerhus bestående af 3 sammenbyggede sektioner på i alt 195 m².

Du har i ansøgningen oplyst, at sommerhuset udadtil vil fremstå med facader af sortmalet træ samt sorte vinduesprofiler og taget beklædes med et mat sort materiale. Herved søges at opnå et materiale og farve slægtskab med de omkringliggende bygninger på nabomatriklerne, som også er sortmalede træhuse

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.

Ejendommen ligger i et afgrænset område med i alt 8 sommerhuse; det har formel status som sommerhusaftaleområde i lighed med andre sommerhusaftaleområder i kommunen; de blev etableret da det tidligere Vestsjællands Amt var landzonemyndighed. Området er dermed anerkendt til sommerhusformål i landzone, men af lovtekniske årsager kan det ikke overføres til egentligt sommerhusområde, og er derfor ikke omfattet af samme regler, som gælder for andre sommerhusområder.

Det er dog praksis, at sommerhuse skal være tilpasset området herunder den øvrige bebyggelse i området. Dette område er dog præget af forskelligartede bygningsudformninger.

Ejendommens areal er 2.689 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et sommerhus på 50 m², et gæstehus på 20 m² og et udhus på 11 m². Alle bygninger er ansøgt og tilladt nedrevet.

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

- at selvom det ansøgte projekt har en anden stil end den eksisterende bebyggelse i området, er det tilpasset grunden og landskabet
- at områdets bygninger ikke er fremtrædende, set fra det åbne land
- at eksisterende huse i området er større end de sommerhuse der i dag vil blive meddelt landzonetilladelse til
- at det ansøgte sommerhuset trods størrelsen, ikke vil virke stort blandt de eksisterende sommerhuse i området
- at sommerhuset med de nævnte farver, materialer og udformning vil falde godt ind i det omkringliggende landskab og område
- at det vurderes at det ansøgte sommerhus kan opføres, uden at de hensyn, der skal varetages, iflg. planloven tilsidesættes.

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 20. april 2021.

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har vurderet, at det er ejerne af de bebyggede naboejendomme, som er parter i sagen. Vi har ikke modtaget kommentarer fra de orienterede.

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 Klagepor-

talen. 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 indekseret 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.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af ejendommen, med digital post
- 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