

På mail til [hvilsby@mapmaker.dk](mailto:hvilsby@mapmaker.dk)

## **Landzonetilladelse til at ændre feriekoloni til sommerhus, Rolighedsvej 5, matr.nr. 2h karsemose By**

Halsnæs Kommune har den 3. marts 2018 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at ændre eksisterende feriekoloni til et sommerhus på ejendommen, matr.nr. 2h Karsemose By, Rolighedsvej 5.

Kommunen har orienteret dine naboer om ansøgningen. Der er kommet kommentarer fra en nabo (positiv) og DN Halsnæs (positiv med forbehold).

Miljø og Teknik har, i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår:

1. Ejendommen vil som sommerhus med annekset også skulle anvendes sådan. Det betyder f.eks., at anvendes annekset, skal det være i direkte sammenhæng med dem, der bor i hovedhuset.  
Ved f.eks. udlejning kan annekset ikke udlejes separat til nogle, der ikke har nogen forbindelse med lejerne af hovedhuset – ligeledes kan annekset som udgangspunkt ikke kan anvendes alene. Sommerhus og annekset kan f.eks. udlejes til to familier, der kender hinanden og er taget på ferie sammen, men de kan f.eks. ikke udlejes separat til to grupper håndværkere, der tilfældigvis arbejder på samme projekt.
2. Sommerhuset skal i øvrigt anvendes i henhold til reglerne for sommerhuse også for så vidt angår reglerne om udlejning.
3. Fredningen bestemmelser vedr. byggeri, offentlig tilgængelig sti, beplantning og anlæg m.m. skal overholdes og efterleves.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside den 9. april 2018.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år fra dato.

Du skal være opmærksom på, at byggeriet også kræver tilladelse efter Byggeloven.

### **Ansøgningen**

Ejendommen består af to bygninger, der hidtil har været anvendt som feriekoloni, vandrehjem og lignende jf. BBR. Bygningerne er på 100 m<sup>2</sup> hhv. 300 m<sup>2</sup>. Grunden er på 14.452 m<sup>2</sup>, hvoraf 260 m<sup>2</sup> er vej. En meget lille del (ikke der, hvor bygningerne ligger) er beliggende i sommerhusområde – resten i landzone.

Der søges om at ændre anvendelsen på de to bygninger til sommerhus (den store bygning) og anneks (den mindre bygning). Øvrige forhold vil forblive uændret.

Ejendommen er omfattet af Arrenakke Bakker fredningen fra 1998.

### **Lov- og plangrundlag**

Planlovens § 35 bestemmer, at ændret anvendelse af bygninger i landzone i en lang række tilfælde kræver tilladelse fra kommunen. Den konkrete afgørelse skal træffes på baggrund af navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne. Herved sikres det, at det ansøgte ikke strider mod de retningslinjer som er fastlagt i kommuneplanen for det aktuelle område eller landzonebestemmelsernes formål.

Det indgår også i vurderingen, hvilken betydning sagen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Ejendommen ligger i et område, der i Halsnæs kommuneplan 2013 er udpeget som værdifuldt landskab, geologisk bevaringsværdi, særligt værdifuldt landbrugsområde.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Overordnet er det vurderet, at anvendelsesændringen vil medføre en mindre belastning af ejendommen og dermed af omgivelserne.

Tilladelsen vurderes ikke at stride mod de udpegninger, ejendommen er omfattet af i kommuneplanen, da tilladelsen ikke vil føre til mere byggeri eller øget belastning – og anvendelsen fortsat vil være fritidsbeboelse.

Tilladelsen vurderes ikke at være i strid med fredningen, der ikke forholder sig til anvendelsen af ejendommen, men f.eks. til byggeri.

Ejendommen vil fortsat være omfattet af fredningen, og det vil sige, at der kun i meget begrænset omfang vil kunne bygges (det er så tvivlsomt, om der vil kunne opnås landzonetilladelse til øget byggeri, da sommerhuset allerede er væsentlig større end landzonesommerhuse normalt tillades), at den udlagte offentlige sti over ejendommen fortsat skal være fuldt tilgængelig og, at ejer og brugere skal tåle offentlig færdsel på stien jf. fredningens bestemmelser.

Fredningens øvrige bestemmelser vedr. anlæg (f.eks. legeplads, tennisbane m.m.) samt beplantning skal overholdes.

### **Klage**

Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen. En klage betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, med mindre at Planklagenævnet bestemmer andet. Vi orienterer dig, hvis der kommer klager.

Du kan klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelse for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

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.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) er en vejledning til, hvordan man klager.

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening, [dnhalsnaes-sager@dn.dk](mailto:dnhalsnaes-sager@dn.dk)  
Danmarks Ornitologiske Forening, Kbh-afd's fredningsudvalg, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)  
Danmarks Ornitologiske Forening, Halsnæs afd., [halsnaes@dof.dk](mailto:halsnaes@dof.dk)  
Arresøgruppen ved Erik Aksig, [erik.b@aksig.dk](mailto:erik.b@aksig.dk)  
Museum Nordsjælland, [post@museumns.dk](mailto:post@museumns.dk)  
Birthe og Kaj Mortensen, [kabir@privat.dk](mailto:kabir@privat.dk)

Venlig hilsen

**Jørgen Krog**  
Byplanlægger  
Telefon 47 78 40 00  
[mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk)  
[www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)