



Peter Landau
Torpenvej 22
3050 Humlebæk

Landzonetilladelse

Halsnæs Kommune har den 22-09-2016 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til ombygning af sommerhus på ejendommen, matr.nr. 9d Auderød By, Kregme beliggende, Auderødvej 60.

Miljø og Teknik har i medfør af Planlovens § 35, stk. 1 samt Naturbeskyttelseslovens §65 stk. 2, besluttet hhv. at meddele landzonetilladelse samt dispensere fra søbeskyttelses-linjen til det ansøgte.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside den 03-01-2017.

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 har et grundareal på 2907 m². I har oplyst at nuværende bygningsareal er 92 m². Ombygningen består i at ændre bygningskroppen, så facaden mod Arresø udvides i bredden. Ombygningen udføres så bygningens areal inklusive et overdækket areal ved indgang fortsat er på 92 m².

Ombygningen har til hensigt at gøre boligens anvendelse mere tidsvarende, i forbindelse med ombygningen ændres på facaderne for at give ejendommen et mere moderne udtryk, bedre opholdsmiljø og øge udsigten mod Arresø.

I det konkrete tilfælde er der tale om en ombygning af et sommerhus beliggende i et område, der er udpeget som beskyttet landskab, hvor landzonebestemmelserne skal administreres særligt restriktivt.

Halsnæs Kommune har d. 14-10-2016 givet afslag på en ansøgning om udvidelse af boligareal med 10 m² samt et overdækket areal i tilknytning til eksisterende sommerhus.

Lov- og plangrundlag

Planlovens § 35 bestemmer, at opførelse af byggeri og anlæg i landzone 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 områder med biologiske værdier samt kulturmiljø værdier.

Baggrunden for landzonebestemmelserne er blandt andet at hindre en uhensigtsmæssig og uplanlagt bebyggelsesudvikling i det åbne land.

Derudover er ejendommen beliggende inden for søbeskyttelseslinje til Arresø. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1, må der ikke indenfor en afstand af 150 m fra søer, der er større end 3 ha, placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende m.v.

Indholdet af naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 er et generelt forbud mod at placere bebyggelse mv.; efter lovens § 65, stk. 2, kan kommunen gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Hovedformålet med søbeskyttelseslinien er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet samt sikre ind- såvel som udgig.

Internationalt beskyttede områder samt arter/naturtyper

Arealet er beliggende mindre end 100 meter fra Natura2000-område for Arresø mv. Det kan ikke udelukkes, at der i nærområdet forekommer spidssnudet frø samt stor vandsalamander, begge arter som er opført på Habitatdirektivets bilag IV. Før kommunen træffer afgørelse, skal kommunen foretage en vurdering af om det ansøgte kan påvirke Natura2000-området væsentligt samt sikre sig at de nævnte arters arters yngle- og rasteområder ikke beskadiges væsentligt eller ødelægges i forbindelse med det ansøgte.

Begrundelse for afgørelsen

Ejendommen er i dag et sommerhus beliggende i landzone. Byggeri i landzone kræver landzonetilladelse. Der er søgt om landzone tilladelse til ombygning af sommerhuset.

Det er Halsnæs kommunes vurdering at der er tale om en modernisering af ejendommen. Der er i forbindelse med vores afgørelse lagt vægt på at bygningsarealet inklusive overdækninger ikke udvides.

I forbindelse med ændringen er det desuden vores vurdering at bygningens facader i større stil fremtræder som sommerhus og at bygningskroppen/ydre mål fremstår som mere samlet bebyggelse og derfor bedre indpasses i området.

For så vidt angår ind- og udsyn fra byggeriet i relation til søbeskyttelseslinje-bestemmelserne, finder Halsnæs Kommune, at det ansøgte på tilsvarende vis ikke vil reducere den landskabelige værdi, idet byggeriet ikke yderligere "skærmer" for oplevelsen af søen fra sø-såvel som fra landsiden.

Her lægger kommunen vægt på at byggeriet ligger bag offentlig vej på den landværts side af denne. Endvidere lægges til grund at den samlede flade, der bebygges, ikke i nogen væsentlig grad "skygger" yderligere for oplevelse af sø og landskab fra såvel land- som søside.

Hensyn til Natura2000-området og evt. bilag IV-arter

Det ansøgte vurderes i kraft af byggeriets begrænsede størrelse, ikke at påvirke Natura 2000-området eller at medføre væsentlig beskadigelse/ødelæggelse af yngle- og rasteområder for spidssnudet frø samt stor vandsalamander.

Klage

Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen jf. Planlovens § 58 og Naturbeskyttelseslovens § 78. En klage betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, med mindre at Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet. Vi orienterer dig, hvis der kommer klager.

Du kan også selv klage over afgørelsen. Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. 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 forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger 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 kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. Planlovens § 62 stk. 1 og Naturbeskyttelseslovens § 88

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnhalsnaes-sager@dn.dk
Danmarks Ornitologiske Forening, Kbh-afd's fredningsudvalg, natur@dof.dk
Danmarks Ornitologiske Forening, Halsnæs afd., halsnaes@dof.dk
Arresøgruppen ved Erik Aksig, erik.b@aksig.dk
Museum Nordsjælland, post@museumns.dk

Venlig hilsen

Nicolai Geert Aarøe
Byggesagsbehandler
Direkte 47784412
mail@halsnaes.dk
www.halsnaes.dk
