

«Navn»

«adresse»

«postnr» «by»

Landzonetilladelse til nyopførelse af stuehus og garage efter brand

Halsnæs Kommune har 17. november 2023 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til nyopførelse af stuehus og garage efter brand på ejendommen, matr.nr. 3c, Brederød By, Kregme, Brederødvej 31, 3300 Frederiksværk.

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen. Der er ikke kommet nogen hørings svar.

Afgørelse

Plan og Byg har, i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Landzonetilladelse er givet på betingelse af:

- At byggeriet bliver udført efter principperne vist på tegningsmaterialet.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 15. januar 2024.

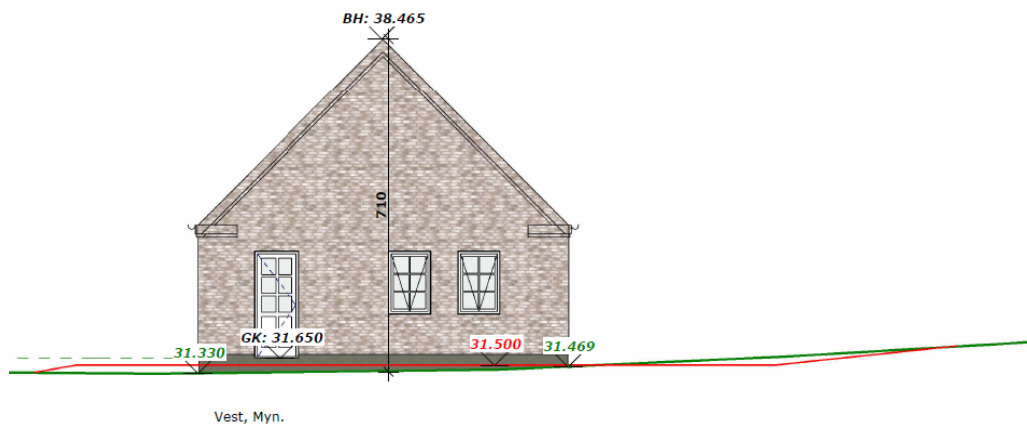
Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet efter fire uger (plus evt. helligdage), og den falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

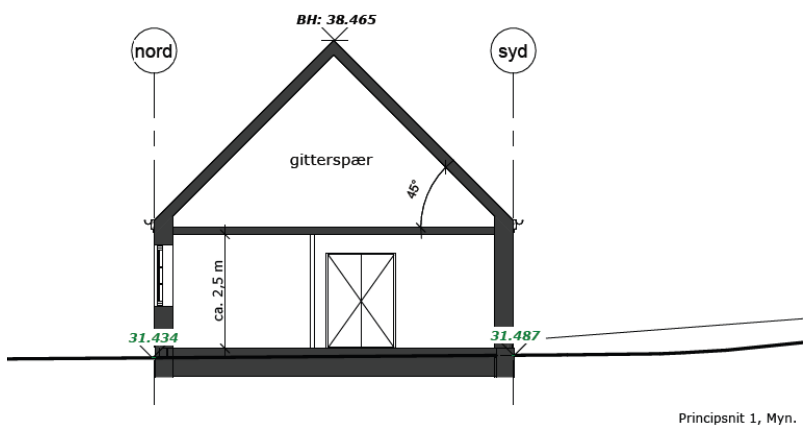
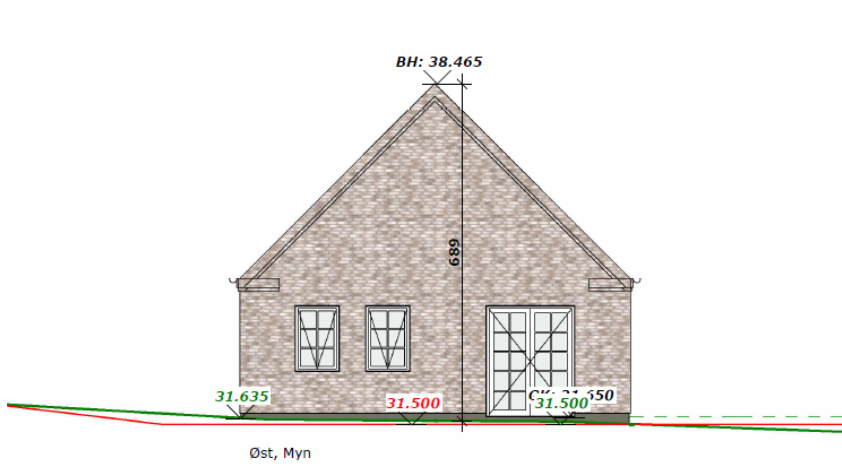
Man skal være opmærksom på, at byggeriet også kræver tilladelse efter Byggeloven. Desuden skal al anden relevant lovgivning følges – f.eks. landbrugslovgivningen, naturbeskyttelsesloven (i det omfang det ikke er behandlet her) og miljølovgivningen. Landzonetilladelsen erstatter ikke andre tilladelser, der er nødvendige i henhold til den pågældende lovgivning.

Ansøgningen

Der er søgt om nyopførelse af stuehus og garage efter brand. Stuehuset har en størrelse på 152 m² og garagen har en størrelse på 50,5 m². Stuehus og garage sammenbygges. Bygningen opføres med saddeltag med en hældning på 45 grader.

Facade tegninger, snit m.m. af stuehus med garage:







Lov- og plangrundlag

Planlovens § 35 bestemmer, at nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader 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.

Findes der spor af fortidsminder under jordarbejdet, skal arbejdet standses i henhold til museumslovens § 27, og fundet anmeldes til Museum Nordsjælland.

Ejendommen ligger i et område, der i Halsnæs kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdige landskaber, forbud med støjende friluftsanlæg, kulturhistoriske bevaringsværdier (kulturmiljøer), område med særlige drikkevandsinteresser, skovrejsningsområder og sætligt værdifulde kulturmiljøer.

Begrundelse for afgørelsen

På ejendommen har der tidligere været 6 bygninger. Bygningerne 1, 2 og 3 brændt i sommeren 2023. Der er søgt om nedrivningstilladelse for de resterende bygninger 4, 5 og 6. Ejendommen er registeret med landbrugspligt.

Bygning 1 på 72 m² var tidligere stuehus. Bygning 2 på 149 m² og bygning 3 på 81 m² var tiloversbleven landbrugsbygning, hvoraf bygning 2 var stald. Bygning 4 på 70 m², bygning 5 på 60 m² og bygning 6 på 35 m² var registeret som udhus.

Ejendommen er placeret inden for bevaringsværdige landskab for Arrenæs. Landskabet er domineret af en tydelig randmoræne, der danner skarpe kontraster til de helt flade landskabselementer: Roskilde fjord, Arresø og den nord for liggende flade hævede havbund. For at fastholde Arrenæs særlige landskab bør de karakteristiske bakker og skræntdannelser friholdes for tekniske anlæg, bebyggelse og skovrejsning. Landskabskilen fra Thorsbakke til Roskilde Fjord og de åbne landbrugsarealer, der skråner ned mod Arresø og littorinafladen, bør friholdes for bebyggelse, anlæg, tilplantning og tilgroning. Det vurderes, at nyopførelse af stuehus og garage efter brand ikke vil ændre landskabsformen eller væsentligt skygge for oplevelsen af området og landskabet. Ved vurderingen er der lagt vægt på udformning og placering af stuehuset og garage og at bebyggelsen er placeret indenfor det eksisterende bebyggede areal.

Ejendommen er placeret inden for kulturmiljøet Brederød, Auderød og Sonnerup. Kulturmiljøet dækker såvel oldtiden (gravhøje ved Karlsgave og Sonnerup), middelalder (Sonnerup som middelalderlandsby) og udskiftningen (landsbyer og udflytning af gårde). Det vurderes, at nyopførelse af stuehus og garage ikke påvirker udpegningsgrundlaget væsentligt, da det ikke berører de væsentlige strukturer og er placeret inden for det eksisterende bebyggede areal.

I forhold til kystnærhedszonen ses der ikke noget alternativ, da ejendommen ikke råder over arealer uden for kystnærhedszonen. Stuehus og garage vil ikke kunne ses fra vandet eller kystlandskabet.

Ejendommen er delvis omfattet Fredningsforslag for Arrenæs. Stuehus og garage er placeret uden for fredningsforslaget.

Nyopførelse af stuehus og garage efter brand er ikke i strid med udpegningerne skovrejsning uønsket, område med særlige drikkevandsinteresser, grundvandsforekomster og forbud mod støjende friluftsanlæg, zone A.

Natura-2000 og bilag-IV arter

Jævnfør bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Påvirkning af Natura2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø mv". Natura 2000-området ligger knap 400 meter fra projektområdet.

Qua det ansørgtes begrænsede størrelse dets beliggenhed samt at der er tale om byggeri stort set indenfor eksisterende bebygget areal, vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende "drift", ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

Påvirkning af bilag IV-arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Halsnæs Kommune har registreret forekomst af bilag-IV arten markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø samt arter af flagermus i nærområdet.

Stor Vandsalamander og spidssnudet frø yngler i 2 mindre vandhuller mindre end 350 meter fra byggefeltet. Desuden er der registreret Markfirben på en nu tilgroet skrænt 300 meter nordøst for byggefeltet.

Arter af flagermus er observeret fouragerende ved Lille Sø omkring 100 meter vest fra byggefeltet.

Da der alene er tale om et byggeri efter brand stort set inden for eksisterende bebygget areal, finder Halsnæs Kommune at det ansøgte såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de nævnte dyrearter.

Kopi til:

Friluftsrådet, nordsjaelland@friluftsraadet.dk

Danmarks Naturfredningsforening, halsnaes@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnhalsnaes-sager@dn.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, Kbh-afd's fredningsudvalg, natur@dof.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, Halsnæs afd., halsnaes@dof.dk

Museum Nordsjælland, post@museumns.dk

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 ansøger, 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 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 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 Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Venlig hilsen

Louise Grønbech Andersen

Byplanlægger

Telefon 47 78 40 00

mail@halsnaes.dk

www.halsnaes.dk