

«Navn»

«Adresse»

«Postnr»

Landzonetilladelse til nyt sommerhus på matr.nr. 18d Melby By, Evetoftevej 150

Halsnæs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at erstatte et eksisterende sommerhus med et nybygget på ejendommen, matr.nr. 18d Melby By, Evetoftevej 150. Der blev givet landzonetilladelse hertil 1. oktober 2026. Efterfølgende har ansøger revideret projektet så meget, at Halsnæs Kommune har vurderet, at det ikke kan holdes indenfor den givne landzonetilladelse og derfor kræver en ny tilladelse.

Da projektet imidlertid ikke bliver større eller har en væsentlig ændret placering og endvidere bliver lavere og mere tilpasset terrænet, har vi vurderet, at det ikke har været nødvendigt med en ny høring – også da der ikke var kommet nogle høringssvar til den første høring.

Kommunen har derfor ikke orienteret naboer om ansøgningen til det ændrede projekt.

Denne landzonetilladelse erstatter landzonetilladelsen til et nyt sommerhus på Evetoftevej 150 af 1. oktober 2026, som hermed er ugyldig.

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 sommerhuset placeres med udgangspunkt i det samme sted som det eksisterende sommerhus – men med ændret grundform og mere langstrakt mod øst,
- at sommerhuset maksimalt bliver på 68,5 m² (svarende til det eksisterende),
- at terrænet fastholdes i byggefeltet og på grunden i øvrigt indenfor +/- 0,25 meter,
- at sommerhuset maksimalt bliver 4,00 meter højt, og
- at sommerhuset i øvrigt opføres i princippet som ansøgt (revideret projekt) – herunder vedr. materialer, idet der kan ændres lidt på vinduesstørrelser (især mindre) og placering.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 5. oktober 2026.

Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet efter fire uger, 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. 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.

I forhold til spildevandsløsningen for ejendommen, er der et ældre nedsivningsanlæg. En kloakmester skal gennemgå anlægget for at vurdere, om det kan håndtere spildevandet fra det nye sommerhus. Ved tvivlsspørgsmål kontakt vores miljøafdeling.

Ansøgningen

På ejendommen ligger der et gammelt sommerhus på 68,5 m². Ejer har fået en professionel gennemgang af huset med henblik på renovering, men denne har vist, at bygningen er for ringe til at kunne renoveres. Ejer ønsker derfor at nedrive det eksisterende sommerhus og bygge et nyt med samme størrelse og grundlæggende samme placering. Grundplanen vil blive noget anderledes og have et grundmål på maksimalt 16,70 x 6,70 meter og en højde på maksimalt 4,00 meter. Facaderne vil bestå af ubehandlet cedertræ, mens taget vil blive sort tagpap.

Husets form er tre sammenbyggede kuber med lav ensidig taghældning.

Rundt om huset etableres træterrasser, og mod øst overdækkes denne med et glastag.

Se også kort og tegningerne nedenfor.

Lov- og plangrundlag

Planlovens § 35 bestemmer, at udstykning samt 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.

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 Kommuneplan 2025 er udpeget som:

1. Der er udpeget et område cirka 6 meter fra eksisterende sommerhus, som kan blive oversvømmet ved store regnhændelser (en naturlig lavning),
2. Bevaringsværdigt landskab,
3. Kulturhistorisk bevaringsværdi,
4. Værdifuldt kulturmiljø,
5. Forbud mod skovrejsning,
6. Særligt værdifuldt landbrugsområde, og
7. Kystnærhedszonen.

For området gælder desuden:

- A. Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD),
- B. Følsomt indvindingsopland, og
- C. Indsatsområde for grundvand.

Begrundelse for afgørelsen

Helt grundlæggende er det vurderet, at der ikke er tale om en væsentlig ændring af ejendommen, dens anvendelse og bebyggelsen på trods af, at det eksisterende sommerhus

nedrives og et nyt opføres. Dette er baseret på, at det nye sommerhus vil have samme grundareal, samme placering (om end med et let ændret fodaftryk) og samme anvendelse.

For de enkelte udpegninger er mere konkret vurderet:

1. Det nye sommerhus placeres cirka 6 meter fra det område, der potentielt kan blive oversvømmet ved store regnhændelser, hvorfor der ikke vurderes at være nogen trussel mod byggeriet.

2. Det nye sommerhus vil ikke ændre på oplevelse af landskabet, som det er i dag. Sommerhuset ligger op mod en større samlet bevoksning og vurderes derfor ikke at påvirke landskabet væsentligt – og især ikke anderledes end den eksisterende påvirkning.

3. Det nye sommerhus vil ikke ændre på oplevelse af kulturhistorien. Udpegningen knytter sig til det gamle stenalderhav og dets fjordarme, som forbandt Kattegat og Roskilde Fjord – Brødemosesund. Ejendommen ligger i udkanten af området, og det nye sommerhus vurderes ikke at påvirke udpegningen væsentligt – og især ikke i forhold til den eksisterende påvirkning.

4. Se under punkt 3.

5. Da der er tale om en udskiftning af et eksisterende sommerhus med et nyt af tilsvarende størrelse og beliggenhed, vurderes det ikke at have nogen betydning for skovrejsningen.

6. Da der er tale om en udskiftning af et eksisterende sommerhus med et nyt af tilsvarende størrelse og beliggenhed, vurderes det ikke at have nogen betydning for det værdifulde landbrugsområde.

7. Da sommerhuset i dag ligger indenfor kystnærhedszonen, og det nye afløser det eksisterende, ses der ikke noget alternativ udenfor kystnærhedszonen. Ejendommen ligger i øvrigt så langt fra kysten, at den ikke på nogen måde vil påvirke kysten, kystlandskabet eller oplevelsen af den.

A. Da anvendelsen er uændret, vurderes det ikke, at det nye sommerhus vil påvirke området med særlige drikkevandsinteresser (OSD) væsentligt.

B. Se punkt A.

C. Se punkt A.

Habitatvurdering

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om afgørelsen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura-2000 væsentlighedsvurdering

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 134 "Arresø, Ellemosen og Lille Lyngby Mose". Området ligger i fugleflugt 2,1 km øst fra det ansøgte.

Projektets art, dets samlede størrelse sammenholdt med afstanden fra Natura 2000-området medfører, at projektet ikke vurderes at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-området. Det er derfor besluttet ikke at foretage en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

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

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til fund af bilag IV arter på ejendommen, og der er ikke registreret fund på offentlige databaser. Da der er tale om tilladelse til at erstatte et eksisterende sommerhus med et nyt, er det kommunens vurdering, at tilladelsen ikke vil påvirke beskyttede arter.

Vurdering efter vandrammedirektivet

Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Overfladevand:

Nærmeste målsatte overfladevand er Arrenakke Å, o2342_b, der ligger ca. 1,18 km øst for området. Vandområdet har mål opfyldelse, godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Erstatning af sommerhuset med et lignende indenfor samme område vurderes ikke at påvirke overfladevandsforekomstens tilstand og mulighed for fortsat at opfylde miljømålene.

Grundvand:

I Vandområdeplan 2021-2027 efter genbesøg er der udpeget fire grundvandsforekomster indenfor projektområdet. Miljømål for alle grundvandsforekomster er god kvantitativ og god kemisk tilstand.

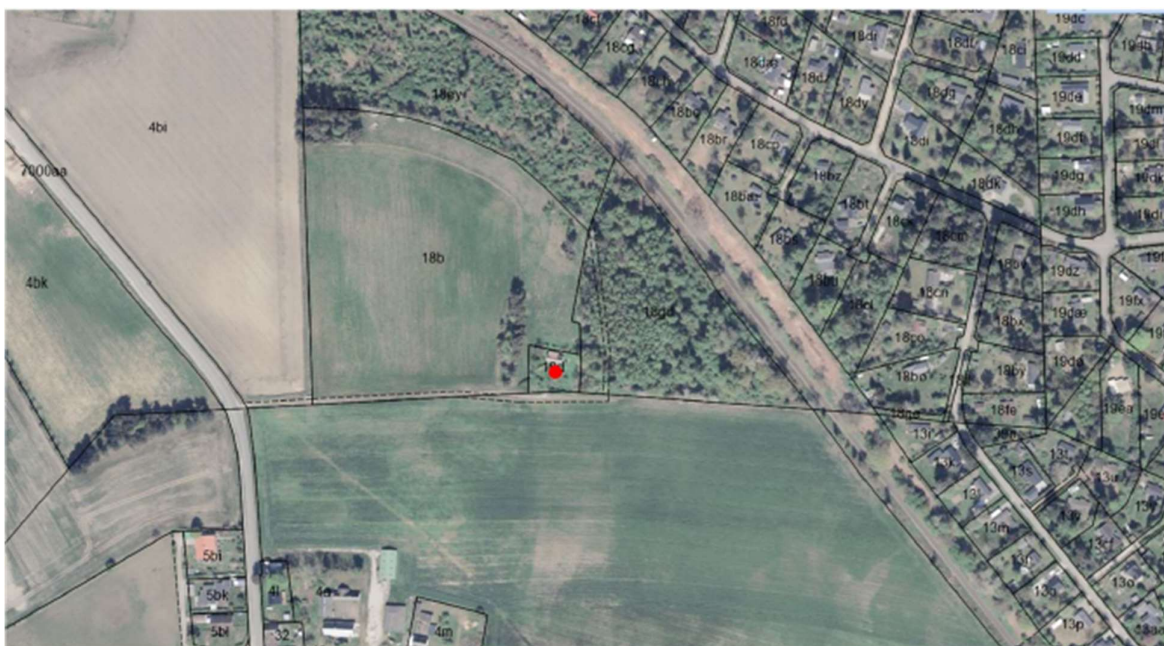
Der er udpeget en terrænnær grundvandforekomst dkms_3045_ks. Forekomsten opfylder miljømålene.

Der er ikke udpeget regionale grundvandsforekomster.

Der er udpeget tre dybe grundvandsforekomster. De udpegede dybe forekomster er dkms_3528_ks, dkms_3660_ks og dkms_3629_kalk som alle opfylder miljømålene om god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Erstatning af sommerhuset med et lignende indenfor samme område vurderes ikke at påvirke grundvandsforekomsternes tilstand og mulighed for fortsat at opfylde miljømålene. Det skal dog sikres at ejendommens spildevandsanlæg fortsat kan anvendes efter ombygning, således at der ikke afledes urensset spildevand direkte til grundvandsforekomsterne.

Kort og tegninger



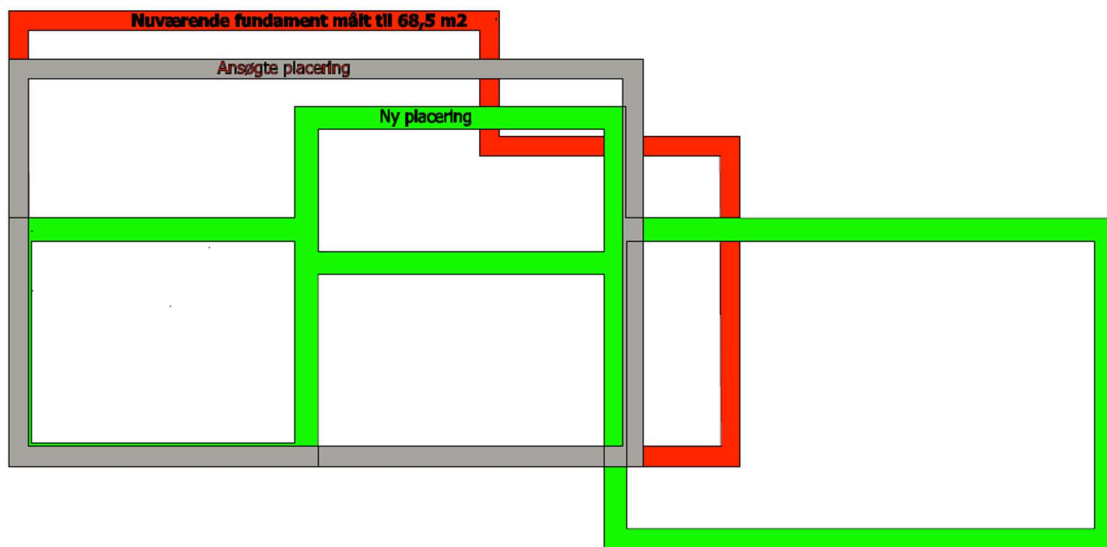
Placering af ejendommen Evetoftevej 150 (rød prik)



Ejendommen med eksisterende bebyggelse



Placering af sommerhuset som først ansøgt – dette mere for at kunne sammenligne med nyt fodaftryk.



Eksisterende sommerhus vist med rød, først tilladt vist med gråt, revideret ansøgning som denne tilladelse omfatter vist med grønt. Størrelse uændret maksimalt 68,5 m².



Set fra syd med den overdækkede østterrasse til højre. Terrassen midt mellem de tre kuber er ikke overdækket.



Set fra nordvest.



Set fra nordøst med den overdækkede terrasse.

Brev/kopi til:

Ansøger/ejer/andre på ejendommen

Naboer

Friluftsrådet, nordsjaelland@friluftsradet.dk

Danmarks Naturfredningsforening, halsnaes@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnhalsnaes-sager@dn.dk

DOF BirdLife central, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, DOF Halsnæs, 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.

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

Jørgen Krog

Byplanlægger

Telefon 47 78 40 00

mail@halsnaes.dk

www.halsnaes.dk

