

Afgørelser – Reg. nr.:

Fredningen vedrører:

Bemærkninger:

Bemærkninger om formål og bestemmelser:

Denne fredning indeholder ingen udtrykkelig formålsbestemmelse. Formålet må derfor udledes ud fra en fortolkning af fredningsafgørelsen. I dokumentet er de generelle bestemmelser fremhævet. Den fremhævede tekst er vejledende og er fremhævet som hjælp til læseren. Fredningens generelle bestemmelser kan også optræde uden for de markerede områder. Et fuldstændigt billede af formål og bestemmelser forudsætter, at hele afgørelsen fra fredningsnævn og Overfredningsnævnet/klagenævn læses.

[Tryk her for at komme direkte til den vejledende fremhævning af bestemmelserne](#)

Domme:

Taksationskommissionen:

Miljø- og Fødevareklagenævnet:

Fredningsnævnet:

Forslag:

Dispensationer: sidst i filen med nyeste til sidst

FREDNINGSNÆVNET >

Mtr.nr. 1a, 1b, 1c, 2 m.fl.
Frihedslund, Sæby sogn.

REG. NR. 1335
A n m e l d e r

7/1-56

Naturfredningsnævnet for Holbæk Amt.

Uden stempel og gebyr i h.t.
lov nr. 140 af 7/5 1937, §33.

F R E D N I N G S O V E R E N S K O M S T .

Undertegnede **fru Esther Strand**
erklærer sig villig til, som ejer af mtr.nr. **1a og 1b** af
Frihedslund by, **Sæby** sogn at lade et areal af
disse mtr.nr.e frede for at sikre det frie udsyn fra amtslandevejen (landevej
nr. 14) ud over Tissø.

Arealet beskrives således: arealet mellem landevejen og søen

Fredningen har følgende omfang:

Bestemmelser

arealet må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsdelæggende beplantning,
ligesom der heller ikke på arealet må anbringes transformatorstationer, tele-
fon- og telegrafmaster og lignende eller opsættes skure, udsalgsstader, vogne
til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrren-
de genstande. Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående
tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til Tissø.

Denne overenskomst er ikke til hinder for, at den hidtidige beplantning
på ejendommen bibeholdes, ligesom jeg forbeholder mig ret til at udnytte a-
realet på landbrugsmæssig måde (dyrkning, kreaturgræsning, rørskår o.lign.)
Jeg forbeholder mig dog ret til på en del af arealet eventuelt at opføre et
vandværk med tilhørende pumpehus.

Forinden bygningsarbejdernes påtegyndelse forpligter jeg mig til at fo-
relægge tegninger og beliggenhedsplan til godkendelse for naturfredningsnæv-
net. Bebyggelsen skal udformes som lav boligbebyggelse og have et sådant ydre,
at bebyggelsen bedst muligt passer til omgivelserne og ikke unødigt hindrer
udsigten til eller fra søen. ~~Bebyggelsen må kun anvendes til beboelse og in-~~
~~geniende anvendes til industrielt eller andet formål, der ved røg, støj eller~~
~~andet lugt skæmmes landskabsbilledet.~~

Jeg er enig i, at ovenstående fredningstilbud tinglyses på min fornavnte
ejendom dog uden udgift for mig.

M.h.t. pantegæld, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i
tingbogen.

Påtaleberettiget er naturfredningsnævnet for Holbæk amtsrådskreds.

Frihedslund, den 29/11 1956
Esther Strand

Idet naturfredningsnævnet modtager og godkender foranstående frednings-
tilbud, bestemmes det, at fredningen vil være at lyse på

mtr.nr. **1a og 1b** af **Frihedslund** by
Sæby sogn.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amtsrådskreds, den 2/12 1956

Barndrup
Rektor m.m. 14. Dec. 1956
Lyst. Holbæk Amt
489
O. Hansen/Sg.

DISPENSATIONER>

Afgørelser - Reg. nr.:

Herunder ses afgørelser i dispensationssager for denne fredning

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

Telefon 20 60 23 94

Kalundborg Kommune
Plan, Byg- og Miljø, Team Plan og Byg
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

FN-VSJ-002-2023
Den 23. november 2023

Kalundborg Kommune har ved mail af 10. januar 2023 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til efter nedrivning af et eksisterende dobbelthus med tilhørende udhuse og derefter at opføre et nyt dobbelthus mv. på matr.nr. 1b Frihedslund Hgd., Sæby, beliggende Sæbyvej 43-45, 4290 Ruds Vedby. Ejendommen ejes af Jarlfonden.

Af mailen fremgår, at det ansøgte ligger indenfor en fredning, der skal sikre det frie udsyn over Tissø fra landevejen, og derfor søges der dispensation til genopførelse af dobbelthus med en mindre ændring af placering samt til to udhuse og carporte. Kalundborg Kommune har vurderet, at det ansøgte kommer til at ligge udenfor § 3 beskyttet natur og udenfor vejbyggelinje, men indenfor Natura 2000-område. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse negativt. Det ansøgte vurderes endvidere at passe ind i områdets byggestil, og Kalundborg Kommune er sindet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte, såfremt fredningsnævnet kan meddele en dispensation fra fredningsbestemmelserne. Der vedhæftes to forskellige udformninger af carporte/udhuse, da ansøger er indstillet på at disse kan tilpasses efter nævnets vurdering.

Af ansøgningen af 27. december 2022 fra arkitektfirmaet Asger Bergo Friis fremgår bl.a.:

På vegne af Jarlfonden, Frihedslund Læregård, ansøger vi hermed om landzonetilladelse til at nedrive eksisterende dobbelthus på Sæbyvej 43-45 med tilhørende udhuse samt opføre et tilsvarende dobbelthus incl. carporte og udhuse.

Når man kører fra Sæby mod nord (på østsiden af Tissø), møder man på venstre side (ud mod Tissø) 2 hvide tvillinge-dobelthuse. De ligger særegen og knejser ud mod søen. De er ikke specielt smukke, men alligevel særlige og bemærkelsesværdige. Alle lægger mærke til dem og kan, hvis man spørger til hvad de har set på turen, fortælle om de to hvide dobbelthuse.

Det ejendommelige ved de 2 dobbelthuse er, at 43-45 ligger 47 cm lavere med soklen end nr. 47-49 -og dette endog selvom vejen udfor 43-45 ligger 72 cm højere end udfor 47-49. Dette skæmmer helheden, at 43-45 ligger så meget lavere end den anden ejendom. Faktisk ligger 43-45 177 cm under vejen, og derfor i et "hul".

Men det værste er, at soklen ligger så lavt, at søens vand til tider har stået så højt, at ejendommen er blevet skadet. Det betyder i dag, at ejendommen er ubrugelig til menneskebolig, da der er så meget råd og svamp i bygningen, at den ikke kan reddes. Derfor ønskes den nye ejendoms sokkel hævet til kote 627, så den kun kommer til at ligge 80 cm under vejkoten og samtidig 50 cm over nr. 47-49.

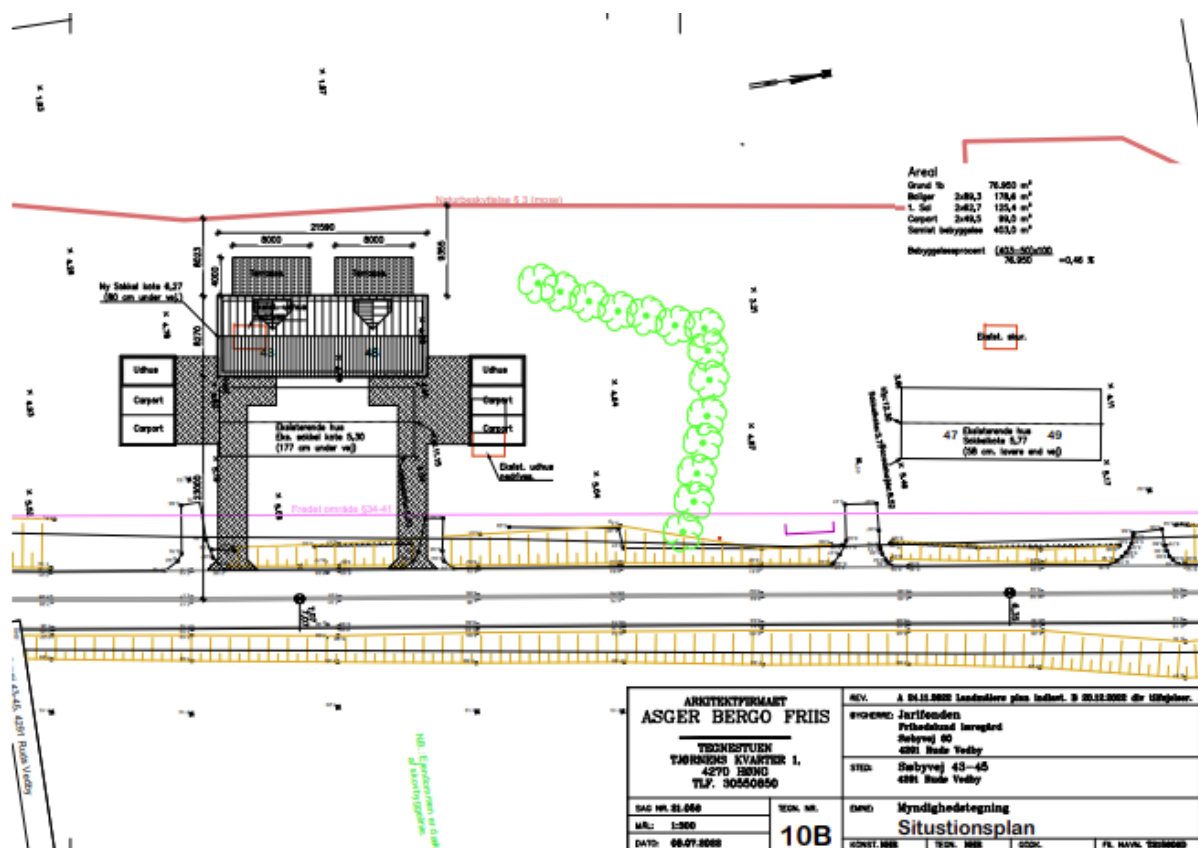
Det nye dobbelthus ønskes opført i hvid-filtsede murstensfacader og med hvide sidehængte sprossevinduer. Tagfladen i sorte B&C-tagsten svarende til nr. 47-49 tagflade, som synes som sorte eternitplader.

Dobbelt carport med udhus til hver bolig ønskes opført med sadeltag med sorte B&Ctagsten, træbeklædning 1 på 2 i hvid udgave samt hvid dør. Facaderne kan også være pæne i sort samt evt. vandret beklædning.

Skulle der være ønsker om, at disse bygninger ikke skal være så dominerende, kan det foreslås med let buet klart tag, som tegning 110B også viser.

Det nye dobbelthus er placeret på baggrund af byggelinjen fra vejen, som vejmyndigheden fastholder. Afstandskravet fra vejmidten er på 20 m + 1,5 gange højdeforskellen ($0,80 \times 1,5 = 1,20$) + 1 m = samlet 22,20 meter. Vi har på vores tegning lagt dobbelthuset 23,00 meter fra vejen. Så det kan og bør så flyttes 80 cm nærmere vejen, hvis sokkelkoten på 6,27 fastholdes.

På baggrund af den her nævnte placering søges der som Landinspektørfirmaet Skel.dk har noteret på Situationsplanen om dispensation for Skovbyggelinjen, Søbeskyttelseslinjen §16 samt Fredningsområdet §34-41. Desuden med respektafstand til Naturbeskyttelseslinjen §3 (mose). Arealer m.m. fremgår af tegningerne.

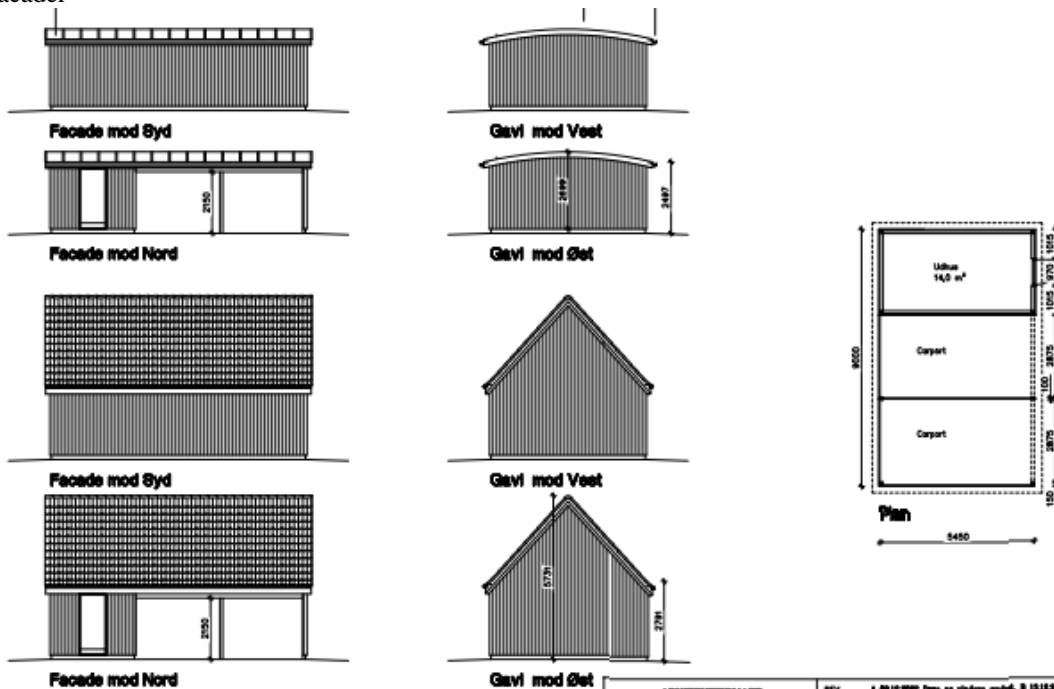


Situationsplan



ARKITEKTFIRMAET ASGER BERGO FRIIS TEKNISTUEN TÅRNENS KVARTER 1, 4270 BIRØNG TLF. 30550050		REV. A 08.12.2008 Termin påført. BYGGERE: Jurlønden Søbyvej 60 4291 Røde Vedby STED: Søbyvej 43-45 4291 Røde Vedby
SAG NR. 21.000 MÅL: 1:100 DATO: 08.08.2008	TEKN. NR. 12A	ØND: Myndighedstegninger Facader KONST. NR. TEKN. NR. GCDK. PL. NAVN: 2008000

Facader



ARKITEKTFIRMAET ASGER BERGO FRIIS TEKNISTUEN TÅRNENS KVARTER 1, 4270 BIRØNG TLF. 30550050		REV. A 08.12.2008 Dato og videresendt. B 12.12.2008 Udført ændring. BYGGERE: Frihedslund Løregård Søbyvej 60 4291 Røde Vedby STED: Søbyvej 43-45 4291 Røde Vedby
SAG NR. MÅL: 1:500 DATO: 07.12.2008	TEKN. NR. 110B	ØND: Udhus/Carport. Plan og facader KONST. NR. TEKN. NR. GCDK. PL. NAVN: 2008007

Udhus og carporte



Foto af eksisterende forhold set fra syd. Det forreste hus er nr. 43-45.

Kalundborg Kommune har den 5. december 2022 foretaget en væsentlighedsvurdering:

**Væsentlighedsvurdering af udskiftning af dobbelthus indenfor Natura 2000-område nr. 157:
Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken**

Det ansøgte projekt

Der er ansøgt om at erstatte et eksisterende dobbelthus på matr.nr. 1b Frihedslund Hgd., Sæby, med et nyt dobbelthus på omtrent samme placering. Projektområdet er beliggende mellem bredden af Tissø mod vest og Sæbyvej mod øst:



Figur 1. Projektområdet er indrammet med rød firkant. Signaturforklaring ses på kortet øverst t.h.

Da det ansøgte ligger indenfor et Natura 2000-område skal kommunen sikre varetagelsen af områdets beskyttelsesinteresser når der træffes afgørelse om tilladelse, dispensation m.m. [Jf. § 6 i Habitatbekendtgørelsen, Bek.nr. 2091 af 12/11/2021: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2021/2091>] .

Det pågældende Natura 2000-område nr. 157: Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken, udgøres på lokaliteten af EU-Habitatområde nr. 138: Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken samt EU-Fuglebeskyttelsesområde nr. 100: Tissø, Åmose og Hallenslev Mose.

Natura 2000-området er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper, se vedlagte udpegningsgrundlag nederst i dokumentet.

Beskrivelse af lokaliteten og dennes omgivelser

Dette Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte rastende gæs og svaner samt yngleforekomster af bl.a. dværgterne, fjordterne, plettet rørvagtel, rørdrum og rørhøg.

Området er endvidere specielt udpeget for at beskytte levesteder for odder og den lille snegl skæv vindelsnegl samt naturtyperne surt overdrev og tidvis våd eng, som overvejende findes omkring Hallebyåens udløb ved Flasken samt kalkoverdrev og rigkær, som findes omkring Tissø.

Endelig skal området særligt beskytte områdets søer, vandløb og Hallebyåens uregulerede udløb i Storebælt.

Som det ses på Figur 1 ligger projektområdet lige op af et areal som er § 3-beskyttet mose og lidt længere mod syd ligger en § 3-eng. Den nordlige del af tilstødende mose blev besigtiget af kommunen i 2015 og blev vurderet til at have god estimeret naturtilstand og der blev bl.a. registreret arter af planter som Gul frøstjerne, Vand- og Strand-skræppe samt Tykbladet ærenpris [Jf. naturregistrering foretaget af kommunens konsulent d. 09-10-2015: Danmarks Miljøportal (miljoportal.dk)]

Påvirkning af naturtyper på habitatområdets udpegningsgrundlag

De nærmeste områder kortlagt som habitatnatur ligger et pænt stykke fra det planlagte projekt: Som det ses af Figur 2 (næste side) er den nærmeste skovhabitatnaturtype Bøg på muld (9130) der ligger ca. 375 m mod sydøst samt Elle- og Askesump (91E0) på lidt større afstand mod syd samt Ege-blandskov (9160) mod nord.

Den nærmeste lysåbne natur kortlagt som habitatnatur mod syd er et Kalkoverdrev (6210) som ligger ca. 820 m væk og mod nord er det et Rigkær (7230) ca. 1500 m væk. Alle disse habitatnaturtyper er med på udpegningsgrundlaget for habitatområdet.

Ingen af de nævnte habitatnaturtyper forventes at blive negativt berørt pga. de afstande der er mellem byggeri og naturarealer.



Figur 2. Projektområdet er indrammet med rød firkant. Signaturforklaring ses på kortet øverst t.h. Data er fra Miljøstyrelsens NOVANA-kortlægning

Påvirkning af arter på og udenfor udpegningsgrundlagene

Der er registreret odder i vandløbssystemet både op- og nedstrøms Tissø, og denne art vil dermed også forekomme i selve søen. Dertil er forekomster af Skæv vindelsnegl, en Bilag II-art, kortlagt over 1,5 km

nord for det planlagte byggeri og et levested for Stor vandsalamander registreret lidt over en halv kilometer mod syd, se kortet herunder. Udover at være med på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er Stor vandsalamander og Odder også Bilag IV-arter.



Figur 3. Projektområdet er indrammet med rød firkant. Signaturforklaring ses på kortet øverst t.h. Data er fra Miljøstyrelsens NOVANA-kortlægning

Hvor odderen med sit natlige aktivitetsmønster færdes ved søfladen og evt. i den tilgrænsende rørsump, og derfor ikke vurderes at blive påvirket af byggeri eller efterfølgende beboelse i dobbelthuset, vil den kortlagte bestand af Skæv vindelsnegl ikke at blive negativt berørt af det planlagte byggeri pga. afstanden til dette.

Stor vandsalamander forventes ikke at blive påvirket negativt pga. projektets karakter, herunder at ingen af artens yngledamme berøres. Angående mulige overvintringssteder i eller omkring det nuværende dobbelthus må antagelsen være at hele nærområdet til byggeriet indeholder så mange egnede overvintringssteder, at byggeriet ikke vil bevirke nogen væsentlig negativ påvirkning.

§ 3-mosen som grænser op til det planlagte emne mod vest (Se Figur 1) udgør et vigtigt habitat for flere arter af ynglefugle, herunder Rørdrum og Rørhøg som begge er med på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet. Disse arter er observeret mange gange i løbet af de sidste to år [Jf. registreringer fra lokaliteten ”Rørskov langs Tissø østbred”]: <https://dofbasen.dk>], men det planlagte byggeri forventes ikke at påvirke arterne negativt pga. projektets relativt begrænsede omfang og husets uændrede funktion som beboelse.

Kommunen vurderer samtidig at øvrige bilag IV-arter (flagermus, spidssnudet frø) der kunne være til stede nær byggeriet, ikke bliver væsentligt påvirket, da dobbelthuset kun udgør en brøkdel af det samlede levested for arterne, der findes i nærområdet.

Konklusion

Naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse vurderes ikke at blive påvirket negativt ved projektets gennemførelse.

Udpegningsgrundlag for Internationale Naturbeskyttelsesområder / Natura 2000- områder i Kallundborg Kommune

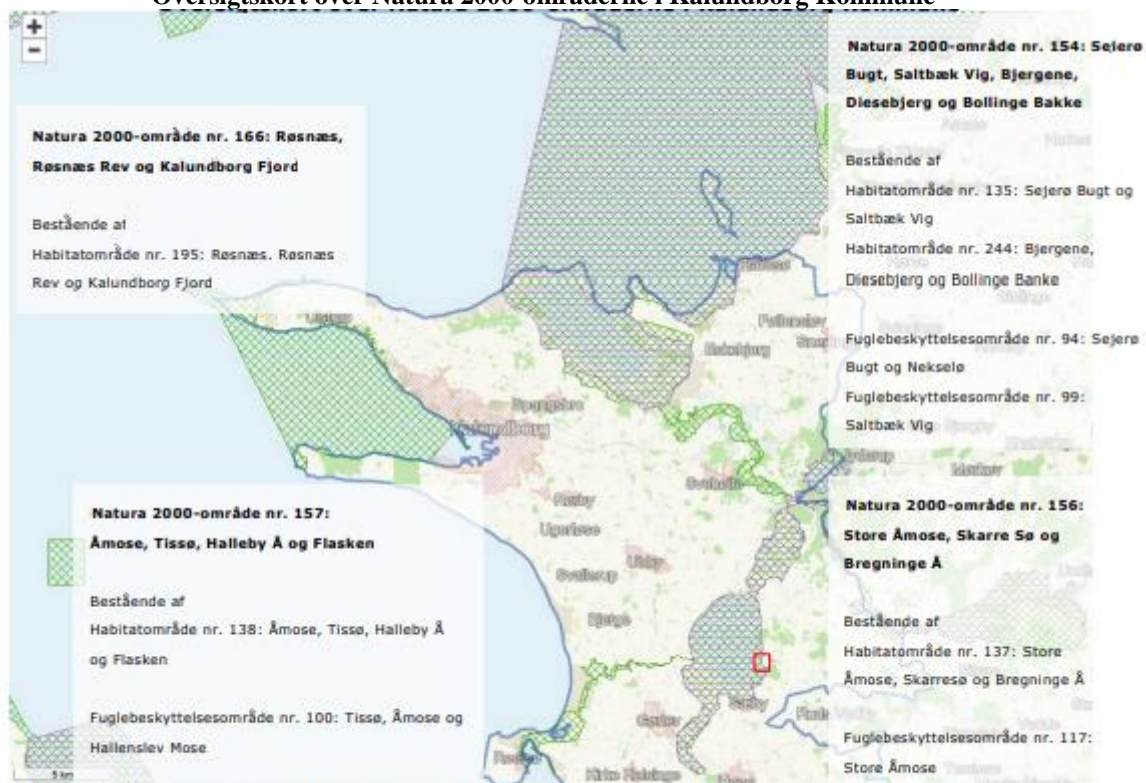
Internationale Naturbeskyttelsesområder dækker i Danmark over tre områdekategorier: RAMSAR-områder, EU-Fuglebeskyttelsesområder og EU-Habitatområder. De to sidstnævnte kaldes under et for Natura 2000-områder og har et større eller mindre arealmæssigt sammenfald. Samtlige RAMSAR-områder er også udpeget som EU-Fuglebeskyttelsesområder.

Bestemmelserne for de Internationale Naturbeskyttelsesområder er dels fastlagt i den mellemstatslige RAMSAR-konvention der beskytter (vand-)fugle på verdensplan, og dels i EU's Fuglebeskyttelsesdirektiv og Habitatdirektiv, der beskytter hhv. fuglelivet og særlige og sjældne naturtyper og arter af fællesskabsbetydning.

På nogle felter er bestemmelserne strammere i RAMSAR-områder end i Natura 2000-områder, og beskyttelsen af nogle arter efter Habitatdirektivet rækker udover Natura 2000-områderne: De såkaldte Bilag-IV-arter er strengt beskyttede overalt på deres levesteder.

Mere information kan findes på Miljøstyrelsens Hjemmeside: <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/>

Oversigtskort over Natura 2000-områderne i Kalundborg Kommune



Habitatområder: Grøn skravering, fuglebeskyttelsesområder: Lilla skravering, kommunegrænse blå.

Det areal der indgår i den aktuelle vurdering er indrammet med rødt.

Udpegningsgrundlag for Internationalt Naturbeskyttelsesområde i Kalundborg Kommune: Habitatområde nr. 138: Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken

Arter og Habitatnaturtyper der forekommer nær den planlagte bebyggelse er markeret med gult.

1014	Skævt vindelsnegl (<i>Vertigo angustior</i>)
1149	Pigsmerling (<i>Cobitis taenia</i>)
1166	Stor vandsalamander (<i>Triturus cristatus cristatus</i>)
1355	Odder (<i>Lutra lutra</i>)
1130	Flodmundinger
1150	*Kystlaguner og strandsøer
1210	Enårig vegetation på stenede strandvolde [Tilføjet med basisanalyse for 3. planperiode]
1220	Flerårig vegetation på stenede strande
1310	Vegetation af kveller eller andre enårige strandplanter, der koloniserer mudder og sand
1330	Strandenge
2130	*Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit)
3130	Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden
3140	Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger
3150	Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
3260	Vandløb med vandplanter
4030	Tørre dværgbusksamfund (heder)
6120	* Meget tør overdrevs- eller skræntvegetation på kalkholdigt sand
6210	Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)
6230	*Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund
6410	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
7230	Rigkær
9130	Bøgeskove på muldbund
9160	Egeskove og blandeskove på mere eller mindre rig jordbund
91D0	* Skovbevoksede tørvemoser
91E0	*Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

* angiver de særligt truede naturtyper og arter på europæisk plan (såkaldt prioriterede arter og naturtyper).

Udpegningsgrundlag for Internationalt Naturbeskyttelsesområde i Kalundborg Kommune: EU-Fuglebeskyttelsesområde SPA 100: Tissø, Åmose og Hallenslev Mose

Arter der forekommer nær den planlagte bebyggelse er markeret med gult.

Arter på bilag 1, jf. artikel 4, stk. 1	Andre arter, jf. artikel 4, stk. 2	Ynglende i.h.t. DMU's database	Trækkende i.h.t. DMU's database	Kriterier	
Rørdrum		Y		F3	
Havørn		Y		F1	
Rød Glente		Y		F1	
Rørhøg		Y		F3	
Plettet Rørvagtel		Y		F1	
Klyde		Y			Tilføjet med basisanalyse for 3. planperiode
Brushane		Y		F1	
Dværgterne		Y		F1	
Fjordterne		Y		F3	
Fiskeørn		Y		F1, F2	UDGÅR med basisanalyse for 3. planperiode
Pibesvane			T	F2, F4	
Sangsvane			T	F2, F4	
	Sædgås		T	F4	
	Grågås		T	F4	
	Stor Skallesluger		T		Tilføjet med basisanalyse for 3. planperiode

Y: Ynglende art.

T: Trækfugle, der opholder sig i området i internationalt betydnende antal.

Tn: Trækfugle, der opholder sig i området i nationalt betydende antal.

- F1: arten er opført på Fuglebeskyttelsesdirektivets p.t. gældende Bilag I og yngler regelmæssigt i området i væsentligt antal, dvs. med 1% eller mere af den nationale bestand.
- F2: arten er opført på Fuglebeskyttelsesdirektivets p.t. gældende Bilag I og har i en del af artens livscyklus en væsentlig forekomst i området ved at være regelmæssigt tilbagevendende og forekomme i internationalt betydende antal.
- F3: arten har en relativt lille, men dog væsentlig forekomst i området, fordi forekomsten bidrager væsentligt til den samlede opretholdelse af bestande af spredt forekommende Bilag I ynglefugle som f.eks. Natravn og Rødrygget Tornskade. For mere fåtallige Bilag I trækgæster, hvor områder i Danmark er væsentlige for at bevare arten i dens geografiske sø- og landområde, skal arten forekomme med 1% eller mere af den nationale bestand.
- F4: arten er regelmæssigt tilbagevendende og forekommer i internationalt betydende antal, dvs. at den i området forekommer med 1% eller mere af den samlede bestand inden for trækvejen af fuglearten.
- F5: arten er regelmæssigt tilbagevendende og har en væsentlig forekomst i områder med internationalt betydende antal vandfugle, dvs. at der i området regelmæssigt forekommer mindst 20.000 vandfugle af forskellige arter, dog undtaget måger.
- F6: arten har en relativt lille, men dog væsentlig forekomst i området, fordi forekomsten bidrager væsentligt til at opretholde artens udbredelsesområde i Danmark.
- F7: arten har en relativt lille, men dog væsentlig forekomst i området, fordi forekomsten bidrager væsentligt til artens overlevelse i kritiske perioder af dens livscyklus, f.eks. i isvintre, i fældningstiden, på trækket mod ynglestederne og lignende

Danmarks Naturfredningsforening (DN), Kalundborg, har den 28. januar 2023 udtalt:

Vedr.: Ansøgning om nedrivning og genopførelse af dobbelthus samt udhus på adressen Sæbyvej 43-45, 4281 Ruds Vedby samt genopførelse af div. Bygninger.

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdeling takker for det fremsendte materiale samt muligheden for at fremsende bemærkninger hertil.

Fredningerne på Tissøs nord og østbred består af 5 fredninger heraf udgør de 3 specifikt et sammenhængende landskab langs Tissøs østbred – alle med det formål at bevare landskabets karakter samt sikre udsynet over søen. <https://www.fredninger.dk/fredning/tissoe/>

DN Kalundborg har som udgangspunkt ikke indvendinger mod nedrivning og genopførelse af dobbelthuset med samme størrelse og på samme placering – dog under forudsætning af visse arkitektoniske tilretninger i forhold til det fremsendte skitseforslag.

Det kan diskuteres, når ansøger anfører, at de 2 dobbelthuse (nr. 43-45 & 47-49) ikke er særligt smukke. Husene er tidstypiske fiskerhuse dog er nr. 43-45 i forsovet/dårlig stand. Husene ligger på en lige bygge-linje ift. Sæbyvej. Forskellen på sokkelkoten på de 2 dobbelthuse er dog uens, hvilket virker forstyrrende på den ellers visuelle fine helhed.

Det undrer derfor DN Kalundborg, at der ansøges om ny-opførelse af nr. 43-45 hævet til sokkelkote 627 – hvilket medfører, at soklen på nr. 43-45 efterfølgende vil komme til at ligge hele **50 cm højere** end nr. 47-49! Sokkelkoten på nr. 43-45 er pt. beliggende 47 cm lavere end nr. 47-49. En projekteret hævnings der vil ødelægge det visuelle helhedsindtryk. Sokkelkoten på de 2 dobbelthuse bør som udgangspunkt ligge i samme kote for at sikre helhedsindtrykket. Hævning af sokkelkoten på nr. 43-45 vil dog være i strid med fredningen med hensyn til udsynet over søen!

Fredningen foreskriver klart, at arealet ikke må bebygges eller beplantes med udsigtshæmmende beplantning, ligesom der ikke må opføres skure eller andet, som forhindrer udsynet over Tissø.

Nedrivning og genopførelse af dobbelthuset sidestilles med ny-opførelse, hvorfor dette vil være i strid med fredningen.

Opførelse af 2 carporte og 1 skur til hver beboelse er klart i strid med fredningen.

Sæbyvej er en kommunevej og det ses ingen steder, at vejen kaster en bygge-linje på 20 meter fra vejmidte af sig! Normal bygge-linje på kommuneveje er 10-15 meter, hvilket ejendommen med sine 14 meter fra vejmidte overholder. (se kort)

Opføres ejendommen som ansøgt 20 meter fra vejmidte vil der således kun være ca. 11 meter til § 3 arealet. Da der i de kommende år må forventes en vandstandsændring i Tissø kan dette få store konsekvenser for ejendommen, såfremt den opføres så tæt på vandspejlet i Tissø/vådområdet herunder omfattende skader på den voldsomme terrænhævning. (erosion ved høj vandstand - bølgeskulp).

Ejendommen er yderligere beliggende indenfor skovbyggelinjen

Hele ejendommen er beliggende i Natura2000 område nr. 157 Åmose, Tissø, Halleby å og Flasken samt indenfor søbeskyttelseslinjen.

Tissø er desuden en del af Fuglebeskyttelsesområde nr. 100 (Tissø, Åmose og Hallenslev Mose), der er udpeget på grund af ynglende Bilag 1-arter (rørdrum, havørn, fiskeørn, rørhøg, brushane og dværgterne) og betydelige forekomster af trækgæsterne sangsvane, pibesvane, fiskeørn, grågås og sædgås. At genopføre ejendommen med en ny beliggenhed tættere på rørskov vil utvivlsomt medføre negativ påvirkning på de ynglende arter, hvilket Kalundborg kommune skal handle på ikke sker.

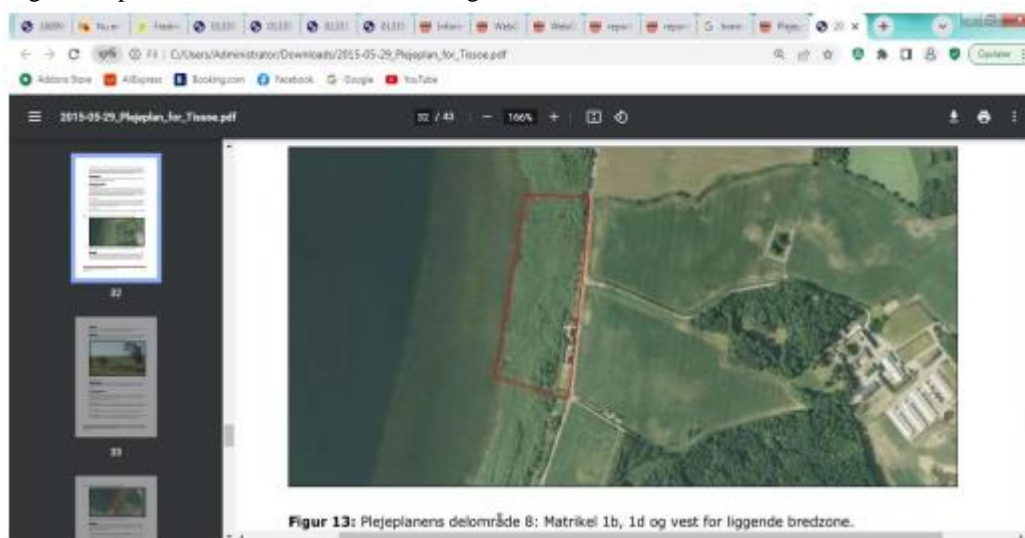
Fravigelse af Natura 2000 beskyttelsen kan kun ske til bydende nødvendige samfundsinteresser, hvilket der ikke er tale om i dette tilfælde.

Lysforurening i Natura2000 områder skal undgås også af hensyn til nataktive dyr, hvorfor kviste, altaner og ovenlysvinduer i taget mod vest/søen ikke kan indeholdes i projektet.

Et alternativ kunne være en nedrivning af bygningen for derefter at lade naturen indvandre på arealet. Dette efterlever til fulde fredningens formål om, at sikre udsigten over Tissø fra landevejen samt bevarelse af landskabets karakter mellem Tissø og landevejen.

Området er umatrikuleret og hele området inkl. de 2 eksisterende ejendomme er omfattet af plejeplan for Tissø: 5.1.8 plejeområde 8 matr. 1b side 32: file:///C:/Users/Administrator/Downloads/2015-05-29_Plejeplan_for_Tissoe.pdf

Plejeplanen anbefaler hegning og afgræsning af arealet, da det har et vist potentiale for fuglelivet samt et begrænset potentiale for at udvikle en artsrig flora.



Begge dobbelthuse er beliggende indenfor den røde firkant og omfattet af plejeplanen fra 2009.

DN Kalundborgs bemærkninger opsummeret:

Ejendommen nedrives og arealet overgår til naturen - alternativt, at nr. 43-45 nedrives og genopføres på samme placering dog med en hævnning af sokkelkoten til samme niveau, som nr. 47-49 dvs. en hævnning på max 47 cm

at ejendommen opføres som et længehus med samme mål som den nedrevne bygning

at bygningens facader opføres i hvid mur og ikke reflekterende materialer

at ejendommen opføres uden kviste, altaner eller ovenlysvinduer mod vest/søen

at der ikke tillades opførelse af carporte og skure.

Dansk Ornitologisk Forening (DOF), Vestsjælland, har den 28. januar 2023 udtalt:

Vedrørende aktbilag, id nr. 158839: Ansøgning om dispensation fra fredning ved Tissø, Kalundborg kommune.

Vi takker for muligheden for at afgive bemærkninger til sagen, og sender hermed disse.

Sagen vedrører ejendommen Sæbyvej 43-45, 4290 Ruds Vedby, matr.nr. 1b, Frihedslund Hgd., Sæby, hvor Kalundborg Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive eksisterende dobbelt- hus og udhus, og i stedet ønskes opført et nyt dobbelthus samt to udhuse/carporte på hver side af huset.

Matriklen huset ønsket opført på ligger i fredet område, Natura 2000 område og indenfor søbeskyttelses- linjen og skovbeskyttelseslinjen.

Ifølge fredningsoverenskomst af 4/4 1956 fremgår det, at man lader den del af matriklen der ligger mel- lem amtslandevejen og søen fredet for at sikre udsynet over søen og bevare stedets landskabelige karak- ter for eftertiden.

I fredningsoverenskomsten står bl.a.:

Arealet må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning; ligesom der heller ikke på arealet må anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende eller opsættes skure, udsalgsstader, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyr- rende genstande. Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til Tissø.

Og senere står der:

Forinden bygningsarbejdernes påbegyndelse forpligter jeg mig til at forelægge tegninger og beliggen- hedsplan til godkendelse for naturfredningsnævnet. Bebyggelsen skal udformes som lav bebyggelse og have et sådant ydre, at bebyggelsen bedst muligt passer til omgivelserne og ikke unødigt hindrer udsigten til eller fra søen.

Der er således tilsyneladende i fredningen taget højde for, at der kan foretages ændringer på bygningerne og ske nyopførelse, når der forelægges tegninger og beliggenhedsplan som lav bebyggelse, og bebyggel- sen ikke unødigt hindrer udsigten til eller fra søen.

Det hus, som nu nedrives, er et gammelt fiskerhus, der udgør en del af kulturhistorien omkring søen. Skønt det nye hus i sin udformning er søgt tilpasset, vil det fremtræde som et nyt hus, og skille sig ud.

Og det kan vist ikke betegnes som lav bebyggelse. Med hævet sokkel og 1. sal, plus flere kvadratmeter udhuse, vil det bestemt ikke opfylde fredningens formål, nemlig at sikre udsynet over søen og bevare ste- dets landskabelige karakter for eftertiden. En nedrivning af det gamle fiskerhus uden genopførelse ville tværtimod fremme fredningens formål.

I plejeplan for de fredede arealer ved Tissø for området står om område 8, som netop omhandler matrikel 1 b og 1d: *Plejemålsætning: Området skal fremstå som en overvejende lysåben mosaik med et vist islæt af krat og rørsump. Området skal rumme yngle- og fourageringsbetingelser for rødbrum og rørhøg.*

Søens østlige halvdel inklusive bredzonen er udlagt som Vildtreservat med restriktioner i færdsel og jagt.

Der søges dispensation for Søbeskyttelseslinjen. Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. der må ikke placeres bebyggelse, fore- tages ændringer i terrænet, beplantningen o.l. I medfør af naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne m.v. eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer på 3 ha og derover. Kommunen kan dog meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Hvorvidt der kan ske dispensation fra dette forbud, beror på et skøn, hvor det er afgørende, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelses- interesse bør vige. Der er i det fremsendte fra Kalundborg kommune ikke taget stilling til, om dispensa- tion vil blive givet.

Desuden er matrikel 1b beliggende i Natura 2000 område. Området er udpeget som habitatområde nr. 138 Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken og fuglebeskyttelsesområde nr. 100 Tissø, Åmose og Hallens- lev Mose.

Natura 2000 lovgivningen er nyere end fredningen fra 1956, og er ret restriktiv

Fuglebeskyttelsesområde nr. 100 er specielt udpeget for at beskytte rastende gæs og svaner samt ynglefo-
rekomster af bl.a. dværgterne, fjordterne, plettet rørvagtel, rørdrum og rørhøg.

Rørdrum, rørhøg og plettet rørvagtel er ynglefugle og yngler i sumpene og rørskoven langs Tissø øst-
bred. Kalundborg kommune har ikke vurderet, at det ansøgte påvirker naturtyper og arter omfattet af EU-
direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse negativt. Vurderingen kan kun gå på selve byggearealet og
ikke på området omkring, som må formodes at blive anvendt af beboerne i huset. Her er vi uenige i vur-
deringen.

Kalundborg kommune vurderer ligeledes, at §3 natur ikke vil blive berørt. Igen har man kun set på selve
byggearealet, men §3 mosen og rørskoven ligger tæt på huset.

Sammenfattende mener vi, det vil være problematisk at give dispensation fra fredningen. For det første
fordi den nye bebyggelse ikke er i overensstemmelse med fredningens formål, for det andet fordi anden
lovgivning, der har fokus på beskyttelsen af naturen – f.eks. fugledirektivet og søbeskyttelseslinjen hin-
drer dette.

Arkitekt Asger Bergo Friis har den 18. februar 2023 svaret:

Vedr. Sæbyvej 43-45, 4281 Ruds Vedby. -genopførelse af dobbelthus.

På baggrund i de bemærkninger fredningsnævnet har modtaget fra DNN og DFO fremsender vi hermed
lidt svar og bemærkninger til disse.

Allerførst vil jeg complimentere at begge foreninger er godt inde i lovgivningen og paragrafferne og kom-
mer med fyldestgørende indlæg.

På baggrund af min manglende indsigt i samme områder, så kan jeg jo ikke se om bemærkningerne er
farvet af personlige ønsker og tanker.

Det er jo i samme omgang prisværdigt og dejligt så meget alle ønsker at værne om fugle og dyrs m.m. liv
og muligheder i naturen.

Det formoder og håber jeg også gælder for mennesker.

Til DN's bemærkning om, at der ingen steder ses, at der en byggelinje på mere end 10-15 meter fra vejmidte,
vedlægger jeg tinglysningen på ejendommen, der anfører den afstand vi har lagt huset i. Afstanden vil dog
variere lidt i forhold til forskellen imellem sokkelkoten og vejken udfor huset.

Vi har spurgt vejmyndigheden en gang mere, om det kunne tænkes at afstanden kunne nedsættes i et vist
omfang i forhold til denne tinglysning, men vi har endnu ikke fået svar.

I samme forbindelse må jeg lige nævne, at der kan være delte meninger om, hvad der er det pæneste hel-
hedsindtryk i forbindelse med kote-sætningen for en ny bygning.

På nuværende tidspunkt ligger Sæbyvej 43-45's sokkelkote 47 cm under bygning 47-49.

Kom de til at ligge med samme sokkelkote som 47, så vil 43-45 ligge 130 cm lavere end vejen udfor
bygningen. Det er det man efter min mening vil se og synes mærkeligt.

Derfor vil jeg gerne have hævet yderligere til 50 cm til kote 6,27, så den nye bygning kun ligger 80 cm
lavere end vejen.

Samtidig sikrer den hævnning på 50 cm, at bygningen ikke tænkes oversvømmet i rigtig mange år.

Det at bygningen kommer lidt længere væk fra vejen vil også hjælpe på, at man ikke lægger så meget
mærke til disse niveauforskelle.

Den øgede afstand fra vejen gør også efter min mening, at bygningen tager mindre udsyn til søen.

"Lysforurening" skal undgås, skriver DN.

Hvis det i boliger som har vinduer, hvor der i en del af natten måske tændes lys bag, er lysforurening. Så
er det måske her, man bør foretage en vurdering og sige, at der godt kan være vinduer mod vest i boligen
alligevel. For umiddelbart tror jeg, at de fleste nataktive dyr så allerede er skræmt væk af lyset fra de mange
biler på landevejen.

Ellers har de måske vænnet/accepteret at der godt kan være elektrisk lys i noget omfang.

De øgede arealer i forhold til eksisterende hus skyldes navnlig at vægge skal isoleres meget mere i dag i
h.t. lovgivningen. Det betyder at alle ydervægge bliver 17 cm tykkere end de eksisterende. Det resulterer
i, at stueetagen bliver 10,32 m² større og tagetagen bliver 9,30 m² større ved det nye hus. Det har vi valgt,
at det ikke skal komme nettoarealet i huset til last. Derfor er det nye hus blevet større end det eksisterende.

DOF's konklusion om, at der tilsyneladende i fredningen er taget højde for, at der kan foretages ændringer på bygningerne, og måske nyopførelse af nye bygninger, er jo en positiv konstatering.

Der noteres, at det skal være en lav bebyggelse. Hertil må jeg bemærke, at denne type længehus er det man i bygningsmæssig forstand kalder en lav bebyggelse. Loven siger under 8,5 meter, hvilket vi er ca. 1 meter under.

Carportene og udhuset har vi alternativt foreslået med stort set fladt tag, så det ikke tager nævneværdigt udsigt, da vi samtidig har foreslået at sokkelen er 80 cm under vejniveau.

Carporte og udhuse er samtidig med til at småredskaber, legetøj, cykler og biler kommer under tag eller kommer i skur, så de ikke skæmmer området.

Opsummering:

Jeg synes det er utrolig dejligt at konstatere, at den natur der er i og omkring Tissø har udviklet sig så dejligt og mangfoldigt, som det er i dag.

Det der er lige så skønt er, at dette er sket samtidig med der i de 2 dobbelthuse har boet og levet 4 familier. Dette er sket i en stor samhörighed igennem de sidste 106 år.

Det fortæller os, at det godt kan lade sig gøre at 4 familier lever ved og i naturen og at den udvikler sig godt samtidig.

Det vi "blot" spørger om i denne ansøgning er at genetablere de 2 boliger, så de er egnet til menneskebolig. Samtidig med de bliver sundere at bo i, i forhold til bedre komfort, ingen fugt eller svamp, vil vi også gøre dem mere tidssvarende. Det betyder at nogle rum bliver en anelse større samt at der naturligvis også er udhus og carport.

Det vil betyde, at alle kan glæde sig over, at de kommende to familier som lejer boligerne kan få et dejligt og sundt liv.

Fredningsnævnet har været på besigtigelse den 23. februar 2023. I besigtigelsen deltog arkitekt Asger Bergo Friis og bestyrer Frank Thulsted for Jarlfonden, Miriam Thastum og Frida Jønsson for Kalundborg Kommune, Susanne Ladefoged og Ib Jensen for Danmarks Naturfredningsforening, Kalundborg, og Jette Reeh for Dansk Ornitologisk Forening, Vestsjælland.

Asger Bergo Friis oplyste, at dobbelthuset på Sæbyvej 43-45 har været anvendt til udlejning. Huset, som er 106 år gammelt, er i en så dårlig forfatning, at det ikke er økonomisk forsvarligt at sætte det i stand. Derfor ønskes huset nedrevet og erstattet med et nyt dobbelthus af nogenlunde samme udseende som dobbelthuset på nr. 47-49 og med samme taghældning. Et nyt dobbelthus vil blive lidt større end det nuværende, hovedsageligt fordi det skal have meget tykkere mure. Af hensyn til vejbyggelinjen skal et nyt hus opføres lidt længere væk fra vejen, og samtidig ønskes det af hensyn til grundvandet opført i en noget højere kote.

Miriam Thastum bemærkede, at hvis fredningsnævnet kan give dispensation til at opføre et nyt dobbelthus, agter kommunen at give byggetilladelse. Det er kommunens vurdering, at opførelse af et nyt dobbelthus i stedet for det eksisterende ikke indebærer en væsentlig ændring for beskyttede dyr, fugle eller planter. Vejmyndigheden har oplyst, at de som udgangspunkt vil fastholde den tinglyste vejbyggelinje på 20 meter regnet fra vejmidten.

Jette Reeh bemærkede, at DOF af hensyn til naturen helst ser, at det nuværende hus fjernes, uden at der bygges et nyt. Hun henviste i øvrigt til den skriftlige udtalelse.

Ib Jensen bemærkede, at det nuværende hus ligger indenfor søbeskyttelseslinjen, nemlig 147 meter fra søen. Den ønskede placering af et nyt hus vil ligge endnu nærmere søen og kræve en dispensation. De ønskede kviste og ovenlysvinduer vil give en lysforurening, som ikke bør tillades.

Miriam Thastum svarede på forespørgsel, at kommunen agter at ville give en dispensation fra søbeskyttelseslinjen til det ønskede nye hus.

Sagen blev udsat på, at de mødende kunne fremsende afsluttende bemærkninger til fredningsnævnet.

DN, Kalundborg, har efter besigtigelsen den 23. februar 2023 skrevet til nævnet:

Vedr.: Dispensation til nedrivning og ny-opførelse af bolig mm. på Sæbyvej 43-45, 4290 Ruds Vedby - FN-VSJ-002-2023

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdelingen takker for behageligt møde d.d. og fremsender hermed jf. aftale nedenstående bemærkninger.

Fredningen foreskriver,

At arealet ikke må bebygges eller beplantes med udsigtshæmmende beplantning, ligesom der ikke må opføres skure eller andet, som forhindrer udsynet over Tissø. Det landskabelige karakteristiske træk skal bevares for eftertiden.

For at bevare *det landskabelige karakteristiske træk* fastholdes, at bygningen arkitektonisk skal opføres i den tidstypiske fiskerhus stil svarende til den eksisterende bolig, der ønskes nedrevet samt søsterbebyggelsen nr. 47-49.

Dette indebærer, at et nyt hus

- a) ikke opføres med kviste, altaner og lign.
- b) placeres i samme kote som nr. 47-49
- c) placeres på lige byggelinje med nr. 47-49, svarende til beliggenheden i dag
- d) opføres i hvid mur og uden reflekterende (tag) flader og i samme stil som hidtil
- e) ikke opføres med tilhørende skur og dobbeltcarport i alt 49 m² x 2

Ad. a)

Jf. NBL § 65b stk. 10 nr. 3 kan der dispensere til kviste og tagvinduer så vidt muligt på den side af boligen som vender væk fra vandet. Kviste vil dog være i strid med fiskerhus byggestilen (karakteristiske træk). Da boligen på førstesalen er isat gavlvinduer bør antal tagvinduer begrænses mest muligt og kviste/altaner helt undgås.

Ad. b)

Sokkelkote: Nr. 43-45 ligger pt. lavere end nr. 47-49 hvilket hidtil har forstyrret det visuelle indtryk. For dels at undgå, at det fremadrettet bliver lige omvendt, nemlig at nr. 43-45 vil ligge betydeligt højere end nr. 47-49 bør bygningerne ligge i samme sokkelkote og med samme totalhøjde på bygningerne. Der er jf. kommune og ansøger ingen risiko for oversvømmelse af bygningen – sokkelkoten er i den henseende derfor reelt ikke relevant. Dels for at undgå, at huset ”står på pæle” og flagrer frit oppe i luften! Tillades sokkelkoten hævet yderligere må det afdækkes og præciseres hvordan, hvor og hvor meget af grunden rundt om bygningen, tilkørselsvejene mv., der også tillades hævet, idet terrænændringer ikke er tilladt i Natura2000 området – huset tænkes vel ikke hævet uden tilsvarende hævning af hele eller del af grunden udenom huset!

Ad. c)

De 2 dobbeltbygninger er i dag beliggende på samme lige byggelinje med samme afstand til Sæbyvej, hvilket både tæt på og især på afstand giver et harmonisk, ensartet og roligt indtryk, uagtet om man kommer kørende fra nord eller syd på landevejen – eksisterende placering på arealet bør derfor bibeholdes. Ansøger opfordres til at gå i dialog med Kalundborg kommune om dispensation fra tinglyst afstand til vejmidte / afløsning af samme, idet en evt. vejudvidelse kun kan ske på den østlige side af Sæbyvej, og derfor ingen indflydelse har på placering af bygningen. På kommuneveje er byggeafstand til vejmidte normalt 10-15 meter, hvilket der kan dispenseres yderligere fra!

Ad. d)

De 2 eksisterende skure er i så dårlig forfatning, at opførelse af nye sidestilles med ny - opførelse. Jf. NBL § 16 stk. 2 nr. 7 stk. 3 kan der i haver opføres ét skur op til 10 m² i tilknytning til eksisterende bygning. Grunden har ingen karakter af have, ligesom en ansøgning af skur + dobbeltcarport på i alt 49 m² til hver

bolig langt overstiger det muligt tilladte – og visuelt vil være meget dominerende i landskabet uagtet opførelse med fladt tag. Evt. mindre skure bør holdes i jordfarver.

Uagtet fredningen kan en ny bygning ikke opføres indenfor gældende lovgivning, såfremt bygningen placeres længere væk fra vejmidte. Hele grunden er omfattet af søbeskyttelseslinjen og jf. § 16 i NBL må der ikke opføres bygninger eller foretages terrænændringer indenfor en afstand på 150 meter fra sø-fladen. Det nuværende hus er beliggende 147-148 meter fra sø-fladen - et nyt hus kan derfor ikke trækkes længere mod vest. Tillades flytning af bygningen mod vest vil selv en mindre terrasse på søsiden af huset være beliggende helt ud til kanten af den store terrænforskel ned til det § 3 beskyttede hegnede areal, hvilket vil udgøre en alvorlig risiko for personskade ved faldulykker.

Kort udvisende afstand til sø-fladen på eksisterende bebyggelse vedlægges

For øvrige bemærkninger herunder beregning af sokkelkote, beskyttelser, materialevalg m.m. henvises til tidligere fremsendte bemærkninger af d. 28. januar 2023

I første omgang tilkendegiver Kalundborg kommune at være til sinds, at dispensere fra:

- Søbeskyttelseslinjen
- Natura2000 habitatbeskyttelsen (herunder fuglebeskyttelsesdirektivet)
- Skovbyggelinjen

Men ikke fra et gammelt krav om afstand til tidligere amtsvejs vejmidte! Uagtet at byggeriet derved vil etableres klods op af § 3 rørskov og dermed påvirke ynglende sjældne fuglearter (Rørdrum, Plettet Rørvagtel og Rørhøg).

Dette er ikke acceptabelt, hvorfor ansøger opfordres til at søge dette ændret.



Sæbyvej 43 – afstand til søflade og vejmidte.

DOF, Vestsjælland, har den 7. marts 2023 udtalt:

Vedr.: Dispensation til nedrivning og nyopførelse af bolig mm. på Sæbyvej 43-45, 4290 Ruds Vedby - FN-VSJ-002-2023

Idet jeg takker for et behageligt møde den 23. februar og efterfølgende udskrift af forhandlingsprotokollen, skal jeg supplere med følgende:

Af protokollen fremgår, at der i sagen skulle indgå en mail af 19. januar 2023 fra Kalundborg kommune med en væsentlighedsvurdering. Denne mail har jeg desværre ikke modtaget, nok fordi der var problemer med fremsendelsen af store mails.

Jeg har efterfølgende rekvireret væsentlighedsvurderingen fra Kalundborg kommune og finder, at vurderingen må anses for mangelfuld, idet det ikke er vurderet, om en ny beboelse (dobbelbeboelse) vil medføre øget brug og forstyrrelse af vigtige levesteder for især rørdrum og rørhøg. Fx indgår det ikke i vurderingen, om de to nye familier har adgangsret, fiskeret? og evt. sejladret i vådområderne ud for huset. Ligeledes om der vil være et ønske om at foretage rydninger eller tilsvarende for at opnå en bestemt udsigt?

I den forbindelse må det iagttages, at sidste framelding af folkeregisteradresse på nr. 43 var d. 18.01.2013, og på nr. 45 var det d. 30.07.2012. (Oplyst af Kalundborg Kommune). Udpegningsarterne for Natura 2000 året har altså haft en rimelig lang periode til at stabilisere sig, efter huset sidst var beboet.

Da rørskovens udfor huset er potentielt levested for rørdrum og rørhøg, som er udpegningsarter, er det også problematisk, at huset rykkes længere ud mod søen.

Og som allerede nævnt i DOF's tidligere udtalelse står der i plejeplan for de fredede arealer ved Tissø om område 8, som netop omhandler matrikel 1 b og 1d: Plejemålsætning: Området skal fremstå som en overvejende lysåben mosaik med et vist islæt af krat og rørsump. **Området skal rumme yngle- og fourageringsbetingelser for rørdrum og rørhøg.**

Huset blev ved besigtigelsen (som det også er beskrevet i forhandlingsprotokollatet) omtalt som 106 år gammelt og i en så dårlig forfatning, at det ikke er økonomisk forsvarligt at sætte det i stand. Derfor ønskes huset nedrevet og erstattet med et nyt dobbelthus. Da huset således har karakter af ruin og tilmed ikke har været beboet i over 10 år, så kan der sættes alvorligt spørgsmålstegn ved, om der er en byggeret på matriklen (inden for Natura 2000- området).

Arkitekt Asger Bergo Friis har den 8. marts 2023 skrevet til nævnet:

Vedr. Sæbyvej 43-45, 4281 Ruds Vedby. Genopførelse af dobbelthus

I forlængelse af vores fælles møde for 14 dage siden vil jeg gerne på bygherrens vegne komme med lidt supplerende materiale og kompromisforslag.

Vi har presset Kalundborg kommune endnu en gang for at slække lidt på vejbyggelinjen. Vi har fået tilsagn om, at man kan ændre kravet, dersom der tinglyses en tilsvarende vejbyggelinje på den anden side af vejen, som muligt areal for en cykelsti. Her hører jorden også under bygherren.

Det betyder, at vi har nogenlunde fri mulighed for placeringen.

Selv om vi helst så det nye hus placeret hvor vi har tegnet det, 23 meter fra vej-midte, så må denne ekstra mulighed komme både fugle og fugle til gavn og glæde.

Da det eks. hus i flg. Landinspektør ligger knapt 15 meter fra vej, så kunne et meget rimeligt forlig blive, at det nye husfacade kom til at ligge 19 meter fra vejen.

Det håber vi meget alle vil kunne acceptere i det vi også synes, at det vil komme til at ligge visuelt flot. Ikke på linie med det andet dobbelthus, men parallelt med dette.

DN har tidligere foreslået og ønsket at de to huse lå i samme højde over Dansk normalt nul. Men når det kommer tættere på vejen synes vi det bør ligge lidt høje. Dette skal ses i sammenhæng med, at vejen udfor 43-45 er ca 70 cm højere end udfor 47-49.

Derfor bør det komme højere op for ikke at det skal syne, at det ligger for lavt og i et hul.

Vi vil dog fravige, at det nye hus kommer til at ligge 50 cm over det andet hus som tidligere ønsket, men i stedet foreslå 30 cm højere op med soklen end 47-49, altså til kote 6,07.

Selv om dette betyder en kraftigere nedkørsel til huset, mener vi det stadig kan lade sig gøre nogenlunde.

Til slut under besigtigelsen blev det nævnt, at der var lysfølsomme dyr og fugle som ville have problemer med, at der var vinduer i kvistene (som i facaden) samt i taget mod søen. Her mener vi, at hvis dyrene

stadig er til stede i området efter at husene har været beboet i 106 år (med lys i vinduerne) samt at der er stor støjende trafik med megen lys på landevejen,
-så vil lys i et par vinduer ikke genere dem og skræmme dem væk.

Vi håber, at disse oplæg til kompromiser vil skabe den fornødne imødekommenhed hos alle parter, så der kan gives tilladelse til det nye dobbelthus.

DOF, Vestsjælland, har den 1. april 2023 supplerende udtalt:

Vedr.: Dispensation til nedrivning og nyopførelse af bolig mm. på Sæbyvej 43-45, 4290 Ruds Vedby - FN-VSJ-002-2023

Vi har modtaget arkitekt Asger Bergo Frises brev af 8. marts med revideret forslag til placering af det nye dobbelthus.

Vi må imidlertid henholde os til tidligere bemærkninger, hvor hovedkonklusionen er, at huset ikke bør genopføres. Dette vil i højere grad opfylde fredningens formål ved at give bedre udsyn fra vejen ud over søen, ligesom det vil imødekomme beskyttelsen af udpegningsarterne rørhøg og rørdrum, som begge er blandt udpegningsarterne for Natura 2000 området og bilag 1 arter i fugledirektivet

Jeg finder væsentlighedsvurderingen fra Kalundborg kommune for mangelfuld, idet det ikke er vurderet, om en ny beboelse (dobbelt-beboelse) vil medføre øget brug og forstyrrelse af vigtige levesteder for især rørdrum og rørhøg.

Fx indgår det ikke i vurderingen, om de to nye familier har adgangsret, fiskeret og evt. sejlsadsret i vådområderne ud for huset. Ligeledes om der vil være et ønske om at foretage rydninger eller tilsvarende for at opnå en bestemt udsigt?

Væsentlighedsvurderingen nævner endog, at der på DOF-basen findes adskillige indtastninger af arterne rørhøg og rørdrum i området op til huset, fra lokaliteten "Rørskov langs Tissø østbred": <https://dofbasen.dk/>, og der findes tilsvarende indtastninger på arter.dk. Indtastningerne er ofte GPS mærkede og ses netop i området udfor huset.

Huset har været ubeboet i mere end 10 år, dette tager væsentlighedsvurderingen heller ikke højde for

Udover Natura 2000 beskyttelsen, er der flere andre naturbeskyttelser på området. Nævnes kan søbeskyttelseslinjen, ligesom bekendtgørelse af 10. juli 1998 om Tissø vildtreservat blev tinglyst på matrikel 1b den 7. januar 2003.

DN, Kalundborg, har den 11. april 2023 supplerende udtalt:

Vedr.: Ansøgning om nedrivning og genopførelse af dobbelthus samt udhus på adressen Sæbyvej 43-45, 4281 Ruds Vedby samt genopførelse af div. bygninger

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdeling takker for skrivelse af d. 8. marts fra arkitektfirmaet Asgers Bergo Friis ang. foreslåede korrigerende tiltag vedr. nedrivning og genopførelse af Sæbyvej 43-45.

Nedrivning og genopførelse af dobbelthuset sidestilles med ny-opførelse, hvorfor dette som udgangspunkt vil være i strid med fredningen.

Det var fint, at Kalundborg kommune udviste fleksibilitet med hensyn til fravigelse af tinglyst byggelinje fra vejmidte ifm. evt. nedrivning og genopførelse.

Beliggenhed – vejafstand:

Kalundborg kommune er til sinds at slette byggelinjen på vejsiden tættest Tissø mod, at der tinglyses byggelinje mod modsatte vejside. Dette betyder, at ejendommen Sæbyvej 43-45 kan genopføres på eksiste-

rende beliggenhed = på samme byggeplan som ejendommen Sæbyvej 47-49. Dette mener vi fortsat landskabeligt og visuelt er det mest optimale – også af hensyn til, at få så kort afstand mellem bebyggelsen og § 3 beskyttet rørskov, hvor bl.a. Rørdrum og Rørhøg huserer, som muligt.

Ejendommen har ikke været beboet i 11 år, hvor fugle mv. på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 planen har haft fred og ro til at udvikle og nedsætte sig i området 1) Nutidens vinduer udføres med ekstra lyd-dæmpning, hvorfor vejstøj kan elimineres.

Sokkelkote og totalhøjde:

For at opnå et visuelt harmonisk udtryk er det fortsat DN's holdning, at huset bør genopføres således, at tagryggen på nr. 43-45 og 47-49 flugter og dermed ligger i samme kote.

Materialer:

Tag (sort og ikke reflekterende) og facader (hvid) i samme farver/stil som Sæbyvej 47-49

Byggestil:

Ejendommen skal holdes i samme byggestil som nuværende – et gammelt fiskerhus med småsprossede vinduer.

Størrelse på ejendommen:

Den ansøgte genopførelse udgør 89,3 m² i stueplan samt 51,4 m² på 1. sal i alt 140,7 m² x 2 boliger. En størrelse på hver bolig, der ligger betydeligt over boligernes gennemsnits størrelse. I 2022 er gennemsnitsstørrelsen 112,6 m² – dobbelthuse 94,2 m²*

Grundmål på ejendommen bør ikke afvige (nævneværdigt) fra nuværende ejendom.

Det bør derfor overvejes, om ekstra isolering af ydervægge ikke bør fragå boligens inder del i stedet for, at der ansøges om en i grundmål større bebyggelse.

Evt. opførelse af 1 skur til hver bolig bør holdes på et absolut minimum og udføres i samme farvevalg og så lidt synlig som muligt.

Adgangsveje:

Til- og frakørsler kan forlænges og flades ud for at opnå forbedret trafikikkerhed ved udkørsel til/fra Sæbyvej.

Lysforurening:

Altaner, kviste og ovenlysvinduer falder udenfor den arkitektoniske byggestil på gamle fiskerhuse. God byggestil bør respekteres i et område som der er tale om her. I Natura2000 områder skal lysforurening undgås - også af hensyn til nataktive dyr, hvorfor kviste, altaner og ovenlysvinduer i taget mod vest/søen ikke kan indeholdes i projektet. Såfremt det ønskes kan henvises til adskillige afgørelser i Nævnens Hus, hvor vinduespartier vendt mod f.eks. søside ikke tillades. Det er DN's vurdering af 1. salen fint kan indrettes, så vinduespartier mv. kan undgås i taget mod søen.

Carpporte og skur:

Opførelse af 2 carpporte og 1 skur til hver beboelse er klart i strid med fredningen.

Hensyn:

Ejendommen er beliggende i et fredet og sparsomt bebygget område, i Natura 2000 område nr. 157 Åmose, Tissø, Halleby å og Flasken samt klods op af § 3 beskyttelser samt indenfor søbyggeplanen og skovbyggeplanen – dette medfører mange restriktioner – bygherre må derfor have forståelse for og respektere disse restriktioner. Nedrivning og genopførelse af dobbelthuset sidestilles med ny-opførelse, hvorfor man med rimelighed kunne forvente ikke at få tilladelse til opførelse.

Fravigelse af Natura 2000 beskyttelsen kan kun ske til bydende nødvendige samfundsinteresser, hvilket der ikke er tale om i dette tilfælde.

DN Kalundborgs bemærkninger opsummeret:

At ejendommen nedrives og genopføres,

- som et længehus i byggestilen Gl. fiskerhus
- på samme beliggenhed som eksisterende ejendom

- i samme kote som nr. 47-49
- at rygningen (totalhøjden) flugter med nr. 47-49
- uden kviste, altaner og tagvinduer mod sø fladen - Tissø
- i ikke reflekterende tagmaterialer
- materiale- og farvevalg tilpasset byggestilen
- med grundmål som ikke afviger betydeligt fra den eksisterende bygning
- at skure og carporte begrænses til et minimum

DN Kalundborg henviser derudover til tidligere fremsendte bemærkninger og står gerne til rådighed for yderligere.

Kalundborg Kommune har den 22. maj 2023 supplerende udtalt:

Kalundborg Kommune fastholder tidligere indsendt vurdering af det ansøgte og har endvidere følgende bemærkninger til de vedhæftede bemærkninger fra DOF og DN.

Vedr. bemærkninger fra DOF:

- DOFs bemærkninger ser ud til primært at forholde sig til et scenarie, hvor det eksisterende hus bliver nedrevet. Derefter bliver der så enten opført et nyt hus, eller arealet kan henligge som natur.

Kalundborg Kommune forstår ansøgningen som et ønske om at opføre tidssvarende beboelse til udlejning. Alternativt kan den eksisterende bygning renoveres og udlejes til beboelse. Som Kalundborg Kommune læser fredningsbestemmelserne, så vil en istandsættelse af det eksisterende hus ikke kræve nogen dispensation fra Fredningsnævnet.

Det er Kalundborg Kommunes vurdering, at der ikke vil være væsentlig forskel i den landskabelige påvirkning samt påvirkning af den omgivende natur, om der opføres et nyt hus eller om det eksisterende renoveres. Dette gælder også i forhold til DOFs bemærkninger vedr. adgangret, fiskeret, sejladsret og eventuelle rydninger. Her vil der heller ikke være forskel på, om der opføres et nyt hus eller om det eksisterende renoveres.

Den største forskel vil være de boligforhold, som det vil være muligt at tilbyde kommende lejere. Her mener Kalundborg Kommune, at der bør gives mulighed for en tidssvarende boligstørrelse og indretning.

Vedr. bemærkninger har DN opsummeret:

At ejendommen nedrives og genopføres,

- som et længehus i byggestilen *Gl. fiskerhus*
- på samme beliggenhed som eksisterende ejendom
- i samme kote som nr. 47-49
- at rygningen (totalhøjden) flugter med nr. 47-49
- uden kviste, altaner og tagvinduer mod sø fladen - Tissø
- i ikke reflekterende tagmaterialer
- materiale- og farvevalg tilpasset byggestilen
- med grundmål som ikke afviger betydeligt fra den eksisterende bygning
- at skure og carporte begrænses til et minimum

Kalundborg Kommune vurderer, at et nyt hus vil kunne trækkes et stykke tættere på søen uden at det medfører nogle væsentlige ændringer for landskab eller natur uden at det behøver at være lige så langt, som først ansøgt, i og med, at det er blevet muligt at ændre på vejbyggelinjen.

Det er kommunens vurdering, at der bør gives mulighed for at opføre et dobbelthus, hvor de to boliger har en rimelig størrelse til en familie på landet. At DN henviser til en gennemsnitlig størrelse på boliger, der typisk er beliggende i byer, ændrer ikke på dette.

Hvis huset skal ligge i samme kote som nr. 47-49 og have samme højde på rygningen, men leve op til de nutidige isoleringskrav, så vil det trække fra den indvendige rumhøjde. At øge bredden af gavlen med ca. 1 m og længden af huset med ca. 2,5 m vurderes ikke at medføre en væsentlig landskabelig forringelse eller påvirkning af natur.

Kalundborg Kommune kan tilslutte sig DN's forslag til farver og materialer.

Kalundborg Kommune beder også Nævnet tage i betragtning, hvorvidt der ville kunne isættes ovenlys-vinduer eller kviste ud mod søen i forbindelse med en renovering af det eksisterende hus, uden at det ville forudsætte en dispensation fra fredningsbestemmelserne.

Arkitekt Asger Bergo Friis har den 12. juni 2023 skrevet til nævnet:

Vedr. Sæbyvej 43-45, 4281 Ruds Vedby. -genopførelse af dobbelthus.

Til denne sag synes vi, at vi lige må opsummere hvad det er vi har søgt om samt har af ønsker.

Vi er godt klar over, at vi ikke er inde i mange af de ting der fremføres af DN og DOF samt ej heller enige i alle deres vurderinger heraf.

Men vi føler, at vi bør kunne komme langt med vores sunde fornuft samt at vi også har nogen baggrund for at vurdere hvad der er pænt ved huses udseende samt deres placeringer.

Allerførst vil vi lige komme med en bemærkning i forhold til eks. bygnings placering i forhold til Tissø bred.

DN har flere gange givet udtryk for afstanden er 148 meter og endvidere vedlagt målsat luftfoto heraf.

Når søbredden indtegnes på samme kort ser man, at det er på det korteste sted der er målsat de 148 meter. Den øvrige søbred er en del længere væk fra huset.

Se vedlagte kortbilag for dette.

Det vi har søgt om samt ønsker er, at skabe 2 gode og sunde boliger i det område, hvor vi i dag har et usundt dobbelthus liggende.

Det eks. dobbelthus kan selvfølgelig endevende totalt og dermed skabe to sunde og gode boliger. Men så har vi alligevel et "gammelt" hus, med en del af de minusser det medfører.

Derfor er 1. prioritet at nedrive det eksisterende hus og lave et nyt tilsvarende, men udført efter nutidens bygningsreglement, hvorved det bliver rigtig godt.

Det totale areal bliver naturligvis lidt større end eksisterende, da isoleringskravene gør huset en del større. At DN har fundet nogle gennemsnits-arealer på boliger fra 2022 kan jo ikke sammenlignes med dette dobbelthus. For gennemsnittet i Danmark er naturligvis lavere, da der bygges meget til enlige eller seniorer. Vi regner med disse boliger ved Tissø stadig skal svare til en families behov.

I de senere år har vi bygget mange familieboliger. Jeg skønner, at de er ca. 175 m² i gennemsnit.

Som vi orienterede om tidligere, så fik vi vejmyndigheden til at ændre deres krav for senere vejudvidelse med cykelsti, til at den kunne ligge på den anden side af vejen.

På den baggrund kom vi med kompromisforslag på at flytte det kommende dobbelthus 4 meter mod øst (væk fra Tissø). -Se vedlagte skitse.

Det synes vi stadig er en rigtig god ide.

Det vil skabe mulighed for en fornuftig indkørsel til boligerne. Så bliver familiernes biler på østsiden af husene og vil så i carporte ikke genere udsynet for forbipasserende og heller ikke genere dyrelivet i og ved Tissø.

Samtidig får man boligen lidt væk fra den støjende landevej.

Som DN skriver, så kan støjen også nedsættes med lydglas mod landevejen.

Men hovedparten af vinduerne skal jo være oplukkelige og så hjælper lydglas ikke efter hensigten.

Så er det rigtigt som DN skriver, så ligger de 2 dobbelthuse ikke på linie. Men det gør heller ikke noget.

Det er hvad øjet opfatter, som betyder noget.

Som vi ser på DN's billede med de to dobbelthuse, så ser det pænt ud, at de ligger på linie -og man opfatter de ligger meget "ens" - og i samme højde. Men det gør de ikke, Den bagerste bygning (47-49) ligger 47 cm højere. -og i øvrigt 119 cm lavere end vejen udfor den enkelte ejendom. -og alligevel ser det pænt ud.

Derfor vil det også se flot ud, når de to huse er forskudt med de foreslåede 4 meter, blot de er parallelle. Højdemæssigt er der i øjeblikket 47 cm forskel imellem dobbelthusene. Det skal der også efter vores mening mindst være fremover, men omvendt, således at den nye bygning er højest. Det skyldes at vejen imellem de to bygninger er steget med 72 cm, så den er højest ved den nye bygning.

Med h.t. ”lysforurening” har vi ikke samme vurdering som DN.

Det at vinduer sidder i tagetagen samt at der tændes lys i kortere perioder i rummet bag ved, kan vel kun betragtes som i mindre omfang.

Dette ses i forhold til hvad der sker af lyspåvirkninger fra den trafikerede landevej.

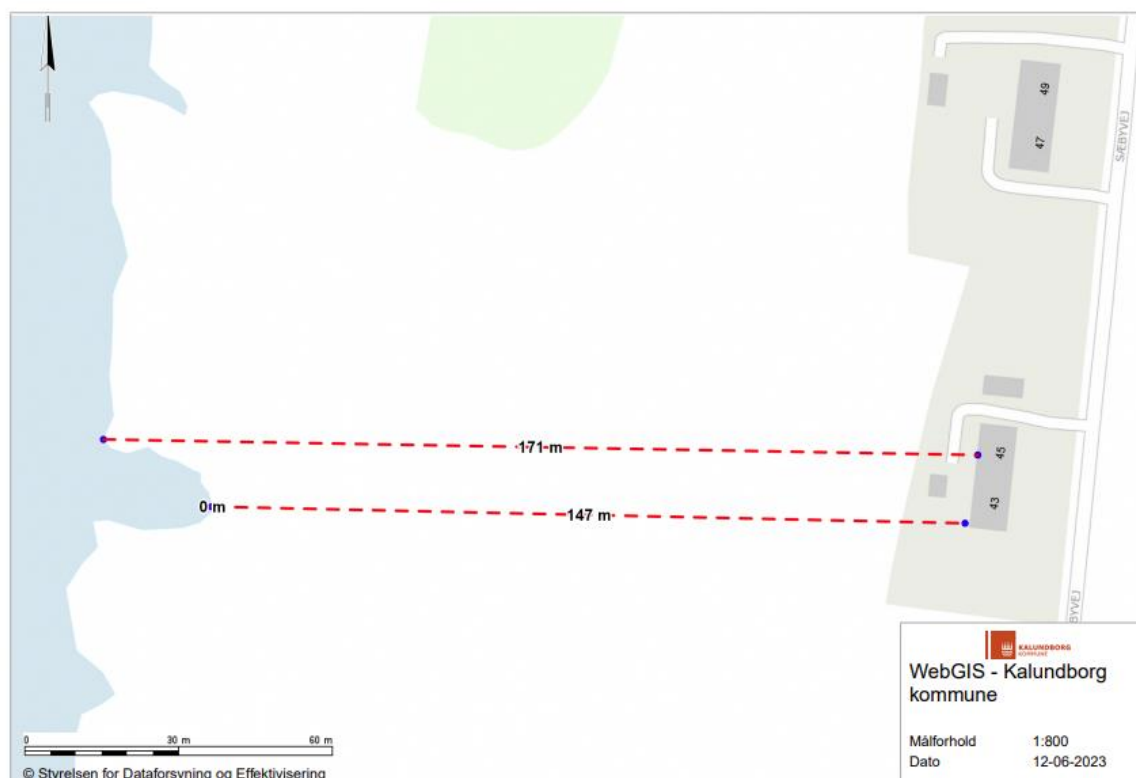
Vi giver DN ret i, at det nok ikke var så almindelig med kviste på fiskerhuse før hen. Men de to kviste her vil ikke kunne ses fra landsiden.

Det er som i princippet på bygningen 47-49, hvor facaden mod søen er i to hele etager samt tagetage.

Den nederste etage (Kælder/Parterre) i 47-49 er lavet i kampesten. Det er vist heller ikke normalt i fiskerhuse, men det kan man heller ikke se fra landsiden.

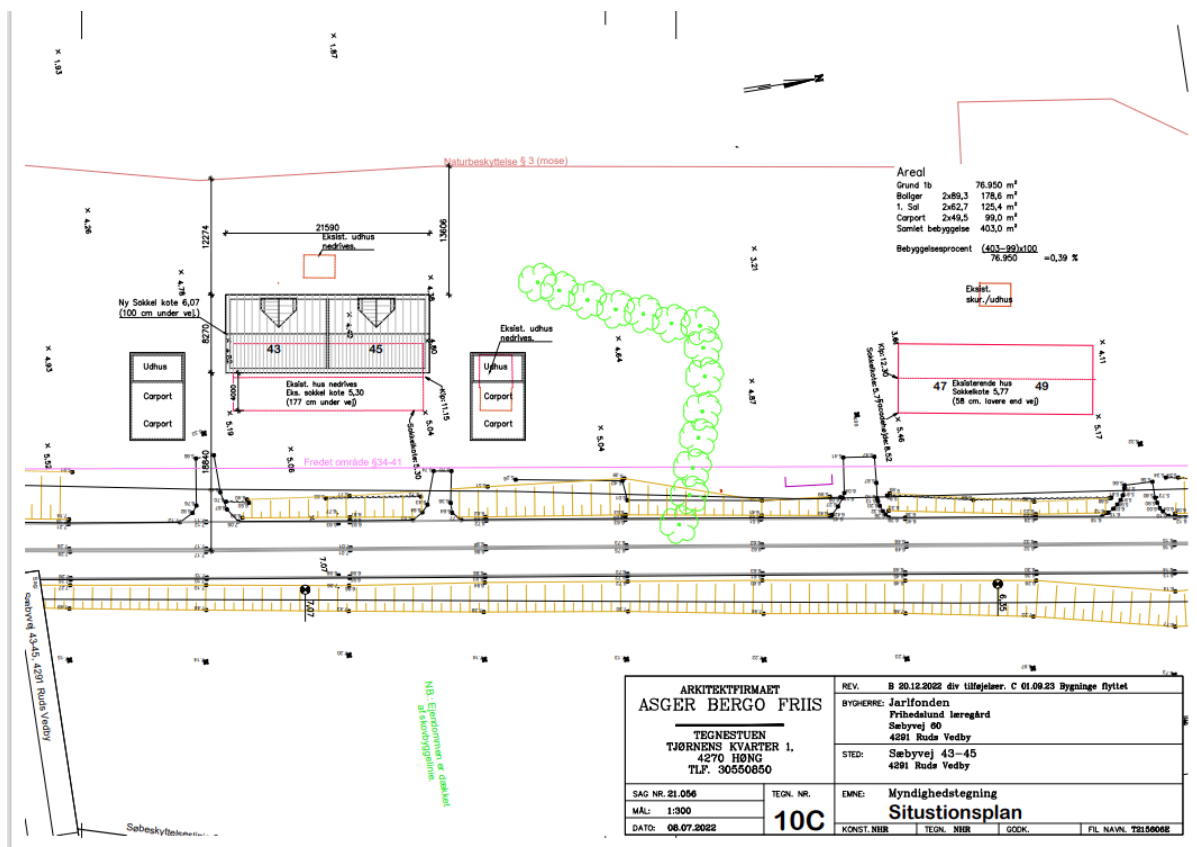
Derfor synes vi de to kviste mod søsiden skal bibeholdes til beboernes store glæde.

Den nye bygning vil blive opført som tidligere anført, med ikke reflekterende sort tag, hvide fildede teglstenfacader samt hvide småspredte vinduer, så det svarer til bygning 47-49.



[situationsplan ej medtaget – se neden for]

Arkitekt Asger Bergo Friis har den 1. september 2023 på anmodning fra nævnet sendt en yderligere situationsplan.



Kalundborg Kommune har den 25. september 2023 afvist fredningsnævnets anmodning om at undersøge, om der er eller kan være flagermus i det gamle dobbelthus. Kommunen anfører ikke at have kendskab til, om der er eller kan være flagermus i det ubeboede hus, og at kommunen ikke har mulighed for at undersøge, om det er tilfældet, da dette kræver specialudstyr og -kompetencer. Kommunen har henvist til, at ejeren selv må bekoste en undersøgelse heraf.

Ejeren har herefter fået Mortalin til at foretage en undersøgelse, og dette firma har den 6. november 2023 eftersat dobbelthuset, og hverken fundet flagermus eller ekskrementer eller andet, der tyder på tilhold af flagermus.

Den omhandlede ejendom er omfattet af en fredningsoverenskomst af 29. november 1955, tiltrådt af fredningsnævnet den 4. april 1956, med det formål at sikre det frie udsyn fra amtslandevejen (landevej nr. 14) ud over Tissø. Fredningen angår arealet mellem landevejen og søen og har bl.a. følgende bestemmelser:

arealet må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning; ligesom der heller ikke på arealet må anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende eller opsættes skure, udsalgsstader, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande. Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til Tissø.

Denne overenskomst er ikke til hinder for, at den hidtidige beplantning på ejendommen bibeholdes, ligesom jeg forbeholder mig ret til at udnytte arealet på landbrugsmæssig måde (dyrkning, kreaturgræsning, rørskår o.lign.) Jeg forbeholder mig dog ret til på en del af arealet eventuelt at opføre et vandværk med tilhørende pumpehus.

Forinden bygningsarbejdernes påbegyndelse forpligter jeg mig til at forelægge tegninger og beliggenhedsplan til godkendelse for naturfredningsnævnet. Bebyggelsen skal udformes som lav bebyggelse og have et sådant ydre, at bebyggelsen bedst muligt passer til omgivelserne og ikke unødigt hindrer udsigten til eller fra søen.

Nævnets afgørelse:

Der er på stedet et eksisterende hus med udhuse, som var opført forinden fredningen. Det eksisterende hus er i dårlig stand. Det vil ikke være i strid med fredningen at rovere dette. Spørgsmålet er herefter, om det vil være i strid med fredningen at nedrive det eksisterende og genopføre et nyt dobbelt hus med tilhørende carporte og udhuse, sådan som der er ansøgt om.

Det fremgår af fredningen, at der ikke må foretages ændringer i den bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til Tissø. Ny bebyggelse skal udformes som lav bebyggelse og have et sådant ydre, at bebyggelsen bedst muligt passer til omgivelserne og ikke unødigt hindrer udsigten til eller fra søen.

Det hus, der ønskes nedrevet, og nabohuset i nr. 47-49 ligger ikke i samme kote, og dette er heller ikke foreskrevet i fredningen. Det er heller ikke foreskrevet, at husene skal være lige store, eller at husene skal ligge på linje i forhold til vejen, som de dog gør nu, eller at ny bebyggelse skal være i fiskerhusstil og uden kviste, men alene at ny bebyggelse skal passe bedst muligt til omgivelserne.

Det af arkitekt Asger Bergo Friis beskrevne projekt er ikke skæmmende og hindrer ikke udsynet fra landevejen til søen unødigt. Projektet er søgt indpasset, så det bedst muligt passer til omgivelserne, herunder dobbelthuset i nr. 47-49. Når der endvidere tages højde for, at bygningsmassen og beliggenheden af bygningerne ikke ændres væsentligt i forhold til det eksisterende, som nedrives, finder nævnet ikke, at det ansøgte er i strid med fredningen.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give en dispensation. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er fundet flagermus eller spor heraf i det ubeboede dobbelthus.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en dispensation til at opføre et dobbelthus i kote 6,07 og til hvert hus tilhørende dobbelte carporte og et udhus, sådan som det fremgår af ansøgningen af 27. december 2022 og situationsplanen af 1. september 2023. Det er et vilkår, **at** dobbelthuset bliver med en højde på højst ca. 7,5 meter og med samme taghældning som nr. 47-49, **at** dobbelthuset opføres med småsprossede vinduer (bortset fra skråvinduer i taget) og i samme stil som det nuværende med hvid-filtsede ydervægge og med sort ikke-reflekterende tag, samt **at** al glas, som vender mod søen, er ikke-reflekterende glas. For så vidt angår carporte og udhuse skal disse være med hvid træbeklædning og med sort ikke-reflekterende tag.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Kalundborg Kommune udpegede medlem, Mads Olsen.

Ole Stryhn
formand

Klagevejledning ved afgørelse om dispensation:

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives via Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledning på klagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

Adressaten for afgørelsen,
 ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
 offentlige myndigheder,
 en berørt nationalparkfond,
 lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
 landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
 og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige,
 rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Nævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
 - 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.
- Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

En tilladelse må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, ikke udnyttes før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at en tilladelse bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er givet.