

Afgørelser – Reg. nr.:

Fredningen vedrører:

Bemærkninger:

Bemærkning om formål og bestemmelser:

I dokumentet er fredningens formål og bestemmelser fremhævet som hjælp til læseren. Fremhævningerne er vejledende. Fredningens formål og 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 af fredningens formål](#)

[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

MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET >

Denne afgørelse vedrører en fredningsafgørelse fra
Fredningsnævnet med sags nr. FN-VSJ 49/2013.
Klik her for at se afgørelsen.

12. december 2019
Sagsnr. 18/05584

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

Afgørelser i sag om fredning og fredningserstatning om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 44, stk. 1, jf. § 39 og § 40.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune med den afgrænsning, der er fastlagt af fredningsnævnet, og som fremgår af fredningsnævnets kortbilag og som helt eller delvist omfatter matrikelnumrene:

4cg, 4ct, 4cæ, 4d, 4k (parcel 1 og 2), 4cø, 7c, 6h, 4g, 4h, 4r, 4p, 4az, 4v, 4f, 4ø, 4o, 4ax, 4ay, 4i, 4e, 4aa, 4bh, 4z, 5b, 4b, 4y, 4u, 4bn, 4ak, 4bo, 4bs, 4br, 4bp, 4bq, 4ch, 4ci, 4ck, 4bc, 4cp, 4a, 4bb, 4cr, 4at, 4as, 4ar, 4aø, 4aæ, 4cq, 4ba, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4ce, 4cb, 4cc, 4ca, 4bz, 4cd, 4bæ, 4bø, 4bm, 4bf, 4t, 4æ, 4ac, 4ad, 4l, 4ag, 4ai, 4m, 4n, 4cs, 4cz, del af 7du, 4an, 4ae, 4al, 4am, 4ah, 4cv, 4x, 4cu, 4q, 4bk, 4af, 4ap, 4ao, 4cf, 4au, 4da, del af 1er, del af 2i, del af 5a, 2g, del af 7dt, del af 22, del af 7ds, del af 7dr, del af 7g, del af 7ec, del af 7m, del af 6f, del af 6g, 6ft, 6cn, del af 6fa, del af 2t, del af 2s, del af 2a, del af 2dh, del af 2ck, del af 2ci, del af 2aa, del af 18bv, 3ea samt umatrikuleret areal på ca. 3,68 ha, alle Klint By, Højby og 10g, 10h, del af 10v, del af 10u, del af 10t, del af 10r, del af 3g, del af 3f, del af 3b, 4d, 5e, 2c, 2b og 7000b, alle Sonnerup By, Højby og del af 2e, 1d, 4e, 4x og 7000c, alle Holmstrup By, Højby.

Fredningen gennemføres med de af fredningsnævnet fastsatte fredningsbestemmelser, bortset fra ændringer af formuleringen i bestemmelsernes § 3. Fredningsbestemmelserne lyder herefter således:

**MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET**
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse.

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 3 Arealernes anvendelse

Brug og pleje af fredningsområdet tilrettelægges, så fredningens formål opfyldes.

Arealer indenfor delområde A kan fortsat anvendes til sommerhusbeboelse. Udstrækningen af delområde A fremgår af kort bilag 3.

I delområde B er der forbud mod gødsning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. Udstrækningen af delområde B fremgår af kortbilag 3.

Matr.nr. 6cn og 2a Klint By, Højby og matr.nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby, kan fortsat anvendes til ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslæt.

Fredningsnævnet kan i særlige tilfælde dispensere til brug af bekæmpelsesmidler.

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af

ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både resteje-
dommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt
ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra frednings-
nævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning.
Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares.
Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksiste-
rende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnæv-
net.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopfø-
res efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med
fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse,
placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver
tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning,
herunder materiale- og farvevalg.

Midlertidig teltslagning kan finde sted på have- og gårdspladsarealer.

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde B. Undtaget herfra er
læskure, der er nødvendige af hensyn til græssende husdyr. Opstilling af
læskure kræver dog fredningsnævnets forudgående godkendelse af place-
ring samt størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Fredningen er ikke til hinder for, at en eksisterende byggeret knyttet til
matr. nr. 2a Klint By, Højby, beliggende i delområde B, kan udnyttes syd
for eksisterende sti på samme matrikel, jf. fredningskortet, på matr.nr. 2a
Klint By, Højby eller matr. nr. 10g Sonnerup By, Højby efter frednings-
nævnets forudgående godkendelse af omfang, placering og udformning af
ny bolig.

§ 5 Beplantning

Almindeligt havebrug er tilladt på den enkelte parcel i en afstand indtil 10
meter regnet fra beboelsen.

I delområde A må ejendomsskel ikke markeres som linjer med levende
eller faste hegn.

Uden for 10-meterzonen holdes landskabet åbent med et lavt plantedæk-
ke, fortrinsvist med græs eller naturlig urtevegetation. Enkelte fritstående
træer og buske af hjemmehørende arter samt enkelte trægrupper kan tillæ-
des.

Senest 1 år fra fredningen er trådt i kraft foretager tilsynsmyndigheden en fotoregistrering af bebyggelse og beplantning i delområde A.

§ 6 Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

Arealerne må ikke benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af en primitiv lejrplads med et mindre shelter, jf. § 9, stk. 3.

Der må ikke etableres belysning langs stier og veje. I tilknytning til beboelse og udhuse kan der etableres sædvanlig nedadrettet belysning.

I delområde B må der opsættes sædvanlige fåre- og kreaturhegn (trådhegn) af hensyn til græssende husdyr. Usædvanlig hegning som eksempelvis hvide træhegn (hestehegn) er ikke tilladt.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af de nødvendige foranstaltninger i forbindelse med pleje, anlæg af stier mv., for eksempel klaplåger, stenter, drikkeanlæg, fangstfolde og lignende.

Der må ikke etableres nye læhegn, vildtremiser og lignende i delområde B. Eksisterende læhegn kan her vedligeholdes ved enkelte genplantninger med hjemmehørende arter af træer og buske.

Der må opsættes informationstavler til formidling af fredningen på foranledning af plejemyndigheden. Kommunen kan desuden opsætte vejledende information og skiltning.

Stier kan anlægges i overensstemmelse med skitserede forløb på fredningskortet. Almindelig vedligeholdelse af veje og stier med sten og grus er tilladt.

§ 7 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres.

Råstoffer må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

§ 8 Offentlighedens adgang

Offentligheden har ret til at færdes og opholde sig i fredningsområdet i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i gældende love, hvor andet ikke er fastsat i det efterfølgende.

Veje og stier er åbne for offentlighedens færdsel til fods eller på cykel.

Udyrkede arealer er åbne for færdsel til fods og ophold. Der må ikke tages ophold nærmere end 150 meter fra beboelse. Ved hegning af hensyn til græssende dyr sikres adgang gennem stenter, klaplåger eller lignende. Sti over udyrket, hegnet areal på matr.nr. 2a kan frahegnes, således at græssende dyr og besøgende adskilles.

Plejemyndigheden kan af hensyn til beskyttelse af dyre- og plantelivet fastsætte regler for periodevis begrænsning af offentlighedens færdsel i delområde B på baggrund af dokumenteret slid eller forstyrrelse, eller hvis adgang hindrer nødvendig naturpleje.

Eksisterende stier, som er vist med særlig signatur på fredningskortet, må ikke nedlægges. Plejemyndigheden sikrer løbende vedligeholdelse af stierne, så de til enhver tid fremstår tilgængelige og tydeligt afmærkede i terrænet for offentligheden. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers og vejes nuværende tracé kan ændres, hvis den samlede stiforbindelse gennem landskabet opretholdes.

Der udlægges nye stier som vist med særlig signatur på fredningskortet. Stierne kan etableres som trampespor med 1 meter brede, slæde stier. Plejemyndigheden sikrer, at stier, som fremgår af fredningskortet, holdes åbne og tilgængelige hele året. Der ryddes ikke sne.

Særligt bemærkes, at forløbet af ny sti over matr.nr. 6cn Klint By, Højby etableres langs med skel. Fra det sydvestlige hjørne af matr.nr. 6dl Klint By, Højby etableres traceet i det levende hegn langs matr.nr. 6dk, 6di, 6fa og 2t smst. På matr.nr. 2a Klint By, Højby etableres traceet, således at det forløber vest og syd om søen. Efter søen forløber traceet umiddelbart vest for skellet til matr.nr. 2i smst. og frem til Fasanstien, jf. fredningskortet.

Plejemyndigheden skal senest et år efter fredningens gennemførelse have etableret de nye stier, som fremgår af fredningskortet. Plejemyndigheden fjerner krat og anden bevoksning, flytter hegn, udlægger spang og etablerer stenter eller klaplåger, hvor det er nødvendigt ved (gen)etablering af stier i fredningen. Yderligere stier kan etableres efter aftale med lodsejeren.

Udgifter forbundet med etablering og vedligehold af stier, stenter, klaplåger og eventuel ændret hegning af fold på matr.nr. 2a pålægges plejemyndigheden.

Kørevej langs stranden og parkeringsplads tilsluttet denne må ikke føres længere mod vest og syd end som vist på fredningskortet.

§ 9 Plejemyndighed, plejeplaner og naturgenopretning

Fredningen er ikke til hinder for naturgenopretning, der udmønter fredningens formål, og som sker i overensstemmelse med et nærmere beskrevet projekt. Naturgenopretningsprojekter skal forelægges berørte lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger og Danmarks Naturfredningsforening til udtalelse samt godkendes af fredningsnævnet inden gennemførelse.

Plejemyndigheden udarbejder en plejeplan for delområde A og B senest 2 år efter fredningen er trådt i kraft. Den første plejeplan skal gælde for højst 5 år, de senere for højst 10 år.

Plejeplanen skal redegøre for, hvilke plejeforanstaltninger og anlægsarbejder der skal iværksættes. Plejeplanen skal udmønte fredningens formål og kan ud over initiativer til natur- og landskabspleje indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger efter aftale med berørte lodsejere, f.eks. etablering af en primitiv lejrplads, shelter, stier, borde, bænke og affaldskurve og opsætning af sædvanlige fåre- og kreaturhegn og læskure til græssende husdyr.

Forslag til plejeplan skal sendes i høring hos lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger samt Danmarks Naturfredningsforening.

Såfremt der er uenighed om indholdet af plejeplanen, forelægges de specifikke uenigheder for fredningsnævnet til afgørelse, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 924 af 27. juni 2016.

Plejemyndigheden har ret til efter forudgående drøftelse med ejer eller bruger eller med fredningsnævnets tilladelse at udføre natur- og landskabspleje på privatejede arealer til opfyldelse af fredningens formål, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. nr. 924 af 27. juni 2016.

Mål for plejen fremgår af § 1 og § 10.

§ 10 Mål for natur- og landskabspleje

Plejen tilrettelægges, så den opfylder fredningens formål.

Pleje i delområde A skal sikre en lav vegetation uden for 10-meterzonen med mulighed for enkelte solitære træer og buske, jf. § 5. Opvækst herudover skal fjernes, selvsået såvel som plantet, uanset alder.

Pleje af overdrev, enge, heder og moser skal bevare og fremme plante-samfund med arter, der er karakteristiske for naturtyperne samt i videst muligt omfang fremme et rigt og varieret dyreliv. Plejen skal i særlig grad tage sigte på bevaring af sårbare og sjældne arter af planter og insekter.

Af hensyn til den biologiske mangfoldighed bevares gamle krat bestående af hjemmehørende arter i mindre udstrækning på overdrev og mose – det samlede terrændække må ikke overstige 5 %.

Solitære træer og mindre grupper af træer og buske af hjemmehørende arter kan bevares, men ryddes eller tyndes hvis de danner sluttede bevoksninger med skovkarakter. Eksotiske arter som eksempelvis østrigsk fyr, bjergfyr og rødgran fjernes gradvist.

Landskabet skal fremstå åbent. Udsigter, som er angivet på kortbilag 1 og beskrevet i bilag 4 til fredningsforslaget, etableres i første plejeperiode. Udsigterne holdes til enhver tid fri for slørende bevoksning.

Den udsigtskile, der på fredningskortet er angivet på matr.nr. 6cn Klint By, Højby, skal have en bredde, som giver en landskabelig sammenhæng mellem arealerne nord og syd herfor. Der kan være solitære træer i kilen i et omfang som ikke slører udsigten/indsigten.

Arter, der er angivet på Naturstyrelsens Sortliste som invasive, bekæmpes over alt inden for fredningsområdet. Såfremt lodsejer ikke foretager nødvendig bekæmpelse, gennemfører plejemyndigheden så vidt muligt den fornødne bekæmpelse.

Stierne på kystskrænten samt i mosen ved Klint Sø ryddes og gøres tilgængelig i første plejeperiode.

§ 11 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

§ 12 Ophævelse af eksisterende fredning

Fredningen af 24. januar 1967 for Klint Bakker ophæves med gennemførelsen af nærværende fredning.

Deklaration tinglyst den 22. april 1970 vedrørende matr.nr. 4a og 4cq Klint By, Højby aflyses som følge af denne fredning.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om fredning er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.² Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen om fredning skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen offentliggøres i Statstidende.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse om erstatning. Klager med lb.nr. 79 tilkendes mindsterstatning på 3.600 kr.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om erstatning i anledning af fredningen kan efter naturbeskyttelseslovens § 45 påklages til Taksationskommissionen af de, der har påklaget fredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålet til nævnet, eller for hvis vedkommende nævnet har skærpet fredningsbestemmelserne eller nedsat erstatning. Afgørelsen kan endvidere påklages af Odsherred Kommune og af Miljø- og Fødevareministeren.

Afgørelser truffet efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt., § 39, stk. 3 og § 49, stk. 3-5 kan ikke påklages til Taksationskommissionen, jf. § 45, stk. 1, 2.pkt.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er meddelt den klageberettigede, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klage skal indgives til Miljø- og Fødevareklagenævnet, e-mail: mfkn@naevneneshus.dk, som ifølge naturbeskyttelseslovens § 45, stk. 4, herefter skal videresende klagen til Taksationskommissionen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse om, at staten skal afholde tre fjerdedele og Odsherred Kommune en fjerdel af de tilkendte erstatninger og godtgørelser i overensstemmelse med bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har endvidere fastsat godtgørelse for sagkyndig bistand, jf. naturbeskyttelseslovens § 47.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om godtgørelse kan ikke påklages, jf. naturbeskyttelseslovens § 47.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 1 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, der i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 44, stk. 1, jf. § 43 har behandlet sagen i nævnets læge afdeling, jf. § 3, stk. 1, nr. 9, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

INDHOLD

1.	Indledning.....	11
2.	Baggrunden for fredningsforslaget.....	12
3.	Fredningens afgrænsning.....	13
4.	Beskrivelse af fredningsområdet	13
5.	Frednings- og planlægningsmæssige forhold	16
6.	Fredningsnævnets behandling af sagen	17
6.1	Fredningsnævnets afgørelser	17
6.1.1	Fredningsafgørelsen.....	17
6.1.2	Erstatningsafgørelsen.....	19
7.	Klager og bemærkninger	20
7.1	Klage fra lb.nr. 79.....	20
7.2	Bemærkninger til klagen.....	20
7.3	Klage fra lb.nr. 83.....	20
7.4	Bemærkninger til klagen.....	21
7.5	Øvrige bemærkninger	23
8.	Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af sagen.....	23
8.1	Besigtigelse og offentligt møde	23
8.2	Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger	23
8.2.1	Fredningens gennemførelse	25
8.2.2	Ny sti.....	25
8.2.3	Erstatning.....	25
8.2.4	Ændret formulering af fredningsbestemmelsernes § 3.....	27
8.2.5	Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om omkostningsgodtgørelse.....	27
8.3	Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse	27

1. Indledning

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 24. maj 2017 truffet afgørelse om at gennemføre en fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune og ved særskilt afgørelse af 24. maj 2017 tilkendt erstatninger på i alt 343.195 kr.

Det fremgår bl.a. af fredningsforslaget refereret i fredningsafgørelsen, at området Bjerget, bakkerne samt eng- og moseområderne, der i historisk tid var kendt som "Fladvandet", udgør et smukt og bevaringsværdigt kystlandskab med en rig og varieret natur. Områdets geologi står i sammenhæng med Odsherred Buerne og er en vigtig brik i fortællingen om dannelsen af det Danmark, vi kender i dag.

Danmarks Naturfredningsforening har den 25. juni 2013 rejst sag om fredning af området.

Fredningsområdet omfatter et areal på ca. 87,52 ha, hvoraf 36,46 ha er omfattet af den eksisterende fredning af Klint Bakker fra 1967.

Formålet med fredningen er fortrinsvis at bevare og forbedre natur- og landskabsværdierne, bevare og fremme den biologiske mangfoldighed, sikre offentlighedens adgang og bevare områdets særprægede geologi.

Fredningsnævnets afgørelser i medfør af naturbeskyttelseslovens § 40 og § 39 er af to lodsejere, jf. § 43, stk. 2, nr. 1, påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, jf. naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 1.

Fredningsområdet ejes fortrinsvis af private lodsejere og en mindre del ejes af Odsherred Kommune.

Endvidere har Miljøstyrelsen overfor Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærket, at fredningsbestemmelsernes § 3 er uklart formuleret, idet der er forhold i bestemmelsen, som er indbyrdes modstridende. Styrelsen har foreslået en ændret formulering.

Fredningsnævnet har endvidere den 18. marts 2019 efter miljøvurderingslovens³ § 10, jf. § 8, stk. 2, nr. 1 og nr. 2, jf. stk. 1, truffet afgørelse om, at der ikke er pligt til at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med behandlingen af forslaget om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune. Afgørelsen er ikke påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

³ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

2. Baggrunden for fredningsforslaget

Det fremgår af fredningsforslaget, at fredningsforslaget omfatter en revision af den eksisterende fredning af Klint Bakker samt en udvidelse af fredningsområdet mod Sonnerup Skov i vest og den afvandede Klint Sø i syd.

Det fremgår bl.a. af det refererede fra fredningsforslaget i fredningsafgørelsen:

”Formålet med fredningen er flersidigt. Det er et ønske med fredningen at skabe hjemmel til at bevare og genskabe det åbne kystlandskab med udsigt helt til Hesselø i overensstemmelse med den oprindelige fredningssidé. Bjerget, bakkerne samt eng- og moseområderne, der i historisk tid var kendt som ”Fladvandet”, udgør dels et smukt og bevaringsværdigt kystlandskab med en rig og varieret natur. Dels står områdets geologi i sammenhæng med Odsherred Buerne og er en vigtig brik i fortællingen om dannelsen af det Danmark, vi kender i dag.

Geologien, kystklimaet og det særlige mikroklima, der opstår i bakkerne, skaber forudsætningerne for en særdeles varieret natur, der rummer et rigt plante- og dyreliv. Særligt plantelivet på overdrevene og insektfaunaen knyttet hertil rummer fine biologiske kvaliteter med flere sjældne og sårbare arter. Men overdrevene og heden er undtaget beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, da de er beliggende i sommerhuszone og derfor ikke er sikret mod tilstandsændringer som følge af eksempelvis byggeri. Fredningen har derfor til formål både at give en permanent beskyttelse af alle områdets naturtyper, og at skabe rammer for den nødvendige pleje.

Klinten er et yndet udflugtsmål og med sin beliggenhed i et af Danmarks tættest bebyggede sommerhusområder, er der behov for at understøtte de rekreative værdier og mulighederne for primitivt friluftsliv i området. Fredningen har derfor også til formål at sikre gode muligheder for, at beboere og besøgende kan opleve områdets mange kvaliteter ad eksisterende stier og veje samt ved udlæg af enkelte nye stier, i sammenhæng med eksisterende vandreruter.

Det har fra flere sider længe været et ønske at få revideret og moderniseret fredningen af Klint Bakker fra 1967. Tilbage i 1988 drøftede DN's lokalkomite og den daværende Trundholm Kommune, på kommunens initiativ, nødvendigheden af en revision af fredningsbestemmelserne. Baggrunden var dengang:

1. Et ønske om at udvide det fredede areal til i det mindste også at omfatte de tilbageværende moser i området.
2. At der havde vist sig et behov for at sikre naturpleje.
3. En bekymring for at den eksisterende fredning ikke i tilstrækkelig grad tog hensyn til klintens naturlige dynamik.”

3. Fredningens afgrænsning

Fredningsnævnet har fredet følgende ejendomme:

4cg, 4ct, 4cæ, 4d, 4k (parcel 1 og 2), 4cø, 7c, 6h, 4g, 4h, 4r, 4p, 4az, 4v, 4f, 4ø, 4o, 4ax, 4ay, 4i, 4e, 4aa, 4bh, 4z, 5b, 4b, 4y, 4u, 4bn, 4ak, 4bo, 4bs, 4br, 4bp, 4bq, 4ch, 4ci, 4ck, 4bc, 4cp, 4a, 4bb, 4cr, 4at, 4as, 4ar, 4aø, 4aæ, 4cq, 4ba, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4ce, 4cb, 4cc, 4ca, 4bz, 4cd, 4bæ, 4bø, 4bm, 4bf, 4t, 4æ, 4ac, 4ad, 4l, 4ag, 4ai, 4m, 4n, 4cs, 4cz, del af 7du, 4an, 4ae, 4al, 4am, 4ah, 4cv, 4x, 4cu, 4q, 4bk, 4af, 4ap, 4ao, 4cf, 4au, del af 1er, del af 5a, 2g, del af 7dt, del af 22, del af 7ds, del af 7dr, del af 7g, del af 7ec, del af 7m, del af 6f, 6ft, 6cn, del af 6fa, del af 2t, del af 2s, del af 2a, del af 2dh, del af 2ck, del af 2ci, del af 2aa, del af 18bv, 3ea samt umatrikuleret areal på ca. 3,68 ha, alle Klint By, Højby og 10g, 10h, del af 10v, del af 10u, del af 10t, 10f, del af 10r, del af 3g, del af 3f, del af 3b, 4d, 5e, 2c, 2b og 7000b, alle Sonnerup By, Højby og del af 2e, 1d, 4e, 4x og 7000c, alle Holmstrup By, Højby.

4. Beskrivelse af fredningsområdet

Om fredningsområdet har sagsrejser i forslaget bl.a. anført:

”Fredningsområdet på ca. 98,4 ha udgør en lille del af det større nationale naturområde ”Odsherred – Saltbæk Vig”, som Fredningsstyrelsen udpegede tilbage i 1984. Fredningsområdet er beliggende mellem landsbyen Klint, Nyled Huse og Sonnerup Skov ud til Kattegat i Odsherred. 78,04 ha af fredningsområdet er ejet af private lodsejere, 5,8 ha er ejet af Odsherred Kommune og 3,68 ha er umatrikuleret areal.

Landskabsdannelse og geologi

Klintebjerg rejser sig fra havniveau op til 35 meters højde. Fra vest ses en række mindre toppe i en næsten nord-syd gående linje på 8-20 meters højde, der danner forgrund til den kuperede morænebakke. Geologisk set udgør fredningsområdet en del af det spændende istidslandskab, som er så karakteristisk for Odsherred. Ved afslutningen af den seneste istid lå israndslinjen netop i Odsherred, og formentlig er Klintebjerg dannet ved, at istunger fra vest har skubbet materiale sammen. [...]

De flade områder vest og syd for Klintebjerg er smeltevandssletter og gammel havbund. Der foregår stadig landhævning i området og det er vanskeligt at tegne et entydigt billede af, hvordan de havstigninger, som følger af klimaændringerne, vil slå igennem på de flade dele af området.

[...]

Området har geologisk set national interesse på grund af dets betydning for landskabsdannelsen både historisk set, men også med de igangværende processer. Det er derfor af stor betydning at bevare Klintebjerg og det omkringliggende landskab åbent, dynamisk og tilgængeligt, således at processerne fortsat kan forløbe på naturens præmisser, og så området fortsat kan indgå i den pædagogiske formidling af dannelsen af Danmarks landskab.

Områdets anvendelse gennem tiden

Klintebjerg og omegn har været udnyttet til landbrugsformål langt tilbage i historien. Fra 1780'erne er der beretninger om tovangsbrug som dyrkningssystem. De stenede og sandede jorder har dog hverken givet et stort eller pålideligt udbytte, og kosten har da også i høj grad været suppleret op med fisk fra hav og sø. Der har været dyrehold med blandt andet heste og kvæg, som har græsset på overdrevsarealer uden for landsbyen Klint.

[...]

Egnens udnyttelse til ferieturisme tog sin begyndelse omkring starten af 1900-tallet, hvor københavnske kunstnere og videnskabsfolk fik øje på områdets herlighedsværdier. Tidligt i 1960'erne blev landbrugsdriften i det store hele opgivet, og man var klar med en udstykningsplan for sommerhuse på selve Klintebjerg. Planen førte sammen med ønsket om at stoppe råstofudvindingen og bevare landskabet åbent til den oprindelige fredningsidé.

Den nordvestlige del af Klintebjerg blev fredet i 1967 efter langvarige forhandlinger, og råstofgravningen blev indstillet. Der blev i fredningen fastsat bestemmelser om at begrænse beplantning på de enkelte sommerhusgrunde til en zone på indtil 10 meter fra bebyggelse med henblik på at bevare kystlandskabet åbent og med fine udsigter til glæde for de besøgende. Desværre har det ikke været nok til at sikre synligheden af landskabets konturer frem til i dag, hvor dele af området fremstår under tilgroning med træer og buske, og udsigter til havet og det kuperede bagland tilsvarende er sløret. I dag er anvendelsen, ud over ferieformål i Klintebjergområdet, i mindre omfang græsning og hestehold i den grønne kile.

Med henblik på at forbedre landskabsoplevelsen og dermed muligheden for at formidle landskabets dannelse og videre udvikling, er det hensigten med fredningen at åbne landskabet op igen og sikre den grønne kile mod yderligere byggeri. Beplantningen foreslås reguleret på en måde, hvor landskabets konturer så vidt muligt træder frem trods bebyggelsen, og så vigtige udsigter genskabes og bevares til glæde for alle der færdes i området. En fotoregistrering af områdets beplantning og bebyggelse kan være til gavn for den fremtidige planlægning og administration.”

Naturtyper

Inden for fredningsområdet findes de karakteristiske danske naturtyper som strandeng, hede, overdrev, mose, sø og vandløb, samt stenede strandvolde. Det fremgår af fredningsforslaget, at Klint Sø havde afløb til Kattegat via ”Fladvandet”, som bestod af en lavvandet sø, våde enge og moser, som blev til det vandløb, der kaldes Ålerenden. Nørre og Søndre Bjergmose stod i direkte forbindelse med hinanden, der hvor Skovløbervej i dag skærer sig igennem det flade landskab. Flere mindre søer forekommer på det flade græsningsareal, der tidvist står med sjapvand.

Der er registreret overdrev på kystklinerne og i det gamle råstofområde ud mod Kattegat. Fra det flade areal ind mod Sonnerup Skov strækker et

stort sammenhængende overdrevsområde sig op i de småkuperede bakker. Naturområdet har aldrig været opdyrket.

Det fremgår af fredningsforslaget, at strandeng, hede og overdrev er omfattet af naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelse for naturområder, der er beliggende i sommerhuszone etableret før 1992. De er derfor kun beskyttet mod tilstandsændringer som følge af landbrugsdrift, men ikke som følge af byggeri af nye sommerhuse. Det er derfor hensigten, at en revideret fredning skal give en permanent beskyttelse af alle de naturtyper og naturarealer, der forekommer inden for fredningen.

Der er ikke fredskov i fredningsområdet, men flere arealer i sommerhusområdet er sprunget i skov, og der findes enkelte områder, som har skovkarakter. Området er præget af lav vegetation med spredte træer og mindre trægrupper.

Registrering af planter og dyreliv

I området findes en rig og varieret flora og fauna. Der er ingen systematiske registreringer af arter fra området af nyere dato, men området har været fulgt løbende gennem tiden.

Naturpleje og naturgenopretning

Det fremgår bl.a. af fredningsforslaget, at der ud over en egentlig beskyttelse af områdets natur tillige er behov for at sikre en pleje, der forbedrer naturens tilstand og landskabsværdierne. Det indebærer tiltag som tynning og rydning af bevoksninger samt græsning og eventuelt høslet, bekæmpelse af invasive arter samt bevaring og til dels reetablering af de hydrologiske forhold. Fredningsforslaget indebærer ikke forslag om egentlig naturgenopretning, men skal heller ikke være en hindring.

Friluftsliv og offentlighedens adgang

Området er kendetegnet ved mange sommerhuse i området. Den typiske brug af området er til uorganiseret friluftsliv, småture og hundeluftning. En del af kysten benyttes til badning og hele kysten benyttes flittigt af lystfiskere.

Med fredningen af 1967 blev udlagt en sti på skræntkronen langs med kysten og forbi kalkbruddet. Stien er i dag ikke farbar på en stor del af strækningen grundet tilgroning. Den foreslås derfor reetableret hen til det udsigtsareal, der blev udlagt med samme fredning, så det igen bliver muligt at nyde den storslåede udsigt ved at færdes til fods langs et stykke af klintens top.

Desuden er det et ønske med en revideret fredning permanent at sikre de adgangsmuligheder, der i dag er ad eksisterende stier og veje, samt adgangen til at færdes på de udyrkede arealer.

Offentlighedens adgang følger i øvrigt naturbeskyttelseslovens almindelige bestemmelser herom.

5. Frednings- og planlægningsmæssige forhold

Eksisterende fredning

En del af fredningsforslaget er omfattet Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1967.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes i alt 307 meter sten- og jorddige, som er beskyttet efter museumslovens § 29.

Natura 2000 og andre beskyttelsesinteresser

Området er beliggende mellem tre Natura 2000-områder, men er ikke i sig selv udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Der er tale om Natura 2000-område nr. 134, Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig, nr. 135 Sejro Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Die-sebjerg, og Bollinge Bakke og nr. 243 Ebbeløkke Rev på nord siden af Sjællands Odde. Der er ca. 5,7 km til nærmeste Natura 2000-område.

Der er registreret markfirben, spidssnudet frø og flagermus i fredningsområdet, som er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Områdets moser, småsøer og vandløb er beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelsesloven. Sonnerup Skov afkaster den 300 meter brede skovbyggelinje ind i fredningsområdet. Klinterne og en del af stranden er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som dog er reduceret og varierer fra ca. 50 meters bredde til ca. 100 meters bredde. Der findes et beskyttet jord- eller stendige på ca. 320 meter langs den sti der fører fra p-pladsen i Sonnerup Skov og ud til havet.

Zonestatus

Størstedelen af arealet har status af sommerhusområde. Et mindre område i den sydlige del af fredningen har landzonestatus. Området er i sin fulde udstrækning beliggende inden for kystnærhedszonen.

Kommuneplanforhold

I Kommuneplan 2009-2021 er der for området fastlagt rammer for sommerhusområdet 2S1, som omfatter størstedelen af fredningsområdet.

Området er i sin helhed udpeget som nationalt geologisk interesseområde. Desuden er området delvist registreret som naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse, negativområde for skovrejsning, kulturarvsareal, kulturmiljø, kystnærhedszone A og B.

Lokalplanforhold

Området er ikke omfattet af lokalplaner.

Øvrige planforhold

Odsherred Kommune har som overordnet målsætning at sikre, at kommunens sommerhusområder ikke fortættes i en sådan grad, at naturkvaliteterne trues, samt at medvirke til at bevare og styrke naturindholdet i sommerhusområderne og forbedre tilgængeligheden af hensyn til besøgende.

Der er ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for fredningsområdet. En mindre del af fredningsområdet mod syd og vest er udpeget som drikkevandsområde. Der findes en vandforsyningsboring i skellet mellem matr.nr. 4cp og 4bb Klint By, Højby.

6. Fredningsnævnets behandling af sagen

Fredningsnævnet har afholdt offentligt møde samt besigtiget området tre gange. Under behandlingen af sagen blev to løbenumre udtaget af fredningen.

Under fredningsnævnets behandling blev bl.a. drøftet beskyttelse af området, idet naturbeskyttelseslovens § 3 for visse naturtyper ikke giver beskyttelse mod tilstandsændringer i sommerhuszone etableret før indførelsen af bestemmelsen i 1992, medmindre der er tale om tilstandsændringer i forbindelse med landbrugsformål. I den forbindelse blev det drøftet, om kommunen skulle udlægge området til landzone eller lokalplanlægge for at sikre området mod bebyggelse. Herudover udvekslede interessenterne synspunkter om, hvorvidt fredningen medførte begrænsninger for pumpelaug, adgangsforhold, pleje af arealerne samt udsigtskile.

6.1 Fredningsnævnets afgørelser

6.1.1 Fredningsafgørelsen

Fredningsnævnet har den 24. maj 2017 truffet afgørelse om fredning af Klintbjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune.

Afgørelsen omfatter en revision af den eksisterende fredning af Klint Bakker fra 1967 samt inddragelse af den vestlige del af området mod Sonnerup Skov og den afvandede Klint Sø mod syd. Fredningsnævnet finder, at en fredning af det samlede område kan hjemle mulighed for at genskabe og bevare det åbne kystlandskab samt at bevare Fladvandet med overdrev og hede, hvorved områdets kvalitet som sommerhusområde og rekreativt område sikres. Fredningsnævnet finder, at den bedste mulighed for at sikre naturtyperne på er ved at frede området. Samtidig hjemler en fredning mulighed for at pleje arealerne gennem en plejeplan.

Fredningsnævnet lægger således vægt på, at § 3-arealerne beliggende i sommerhusområder alene sikres beskyttelse mod landbrugsdrift, hvorfor

en fredning er den bedste mulighed for sikring af overdrev, hede og strandeng.

Fredningsnævnet har fastsat bestemmelser for fredningen som navnlig omhandler:

Det er fredningens formål at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet. Det er endvidere fredningens formål at bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter, at sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet, samt at bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

Fredningen indeholder bestemmelser om, at fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand.

For så vidt angår arealernes anvendelse kan arealer indenfor delområde A fortsat anvendes til sommerhusbeboelse, mens der i delområde B med få undtagelser er forbud mod gødskning, sprøjtning og omlægning m.v.

Der er i fredningen bestemmelser om, at yderligere udstykning ikke er tilladt indenfor fredningen. Fredningsnævnet kan i særlige tilfælde dispensere til udstykning i delområde A. I delområde A må der opføres ét beboelseshus samt et udhus eller gæstehus efter forudgående godkendelse. I delområde B må der ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra læskure, der er nødvendige for græssende husdyr.

Inden for fredningen er det tilladt med almindeligt havebrug på den enkelte parcel i en afstand indtil 10 meter regnet fra beboelsen. Uden for 10-meterzonen holdes landskabet åbent med et lavt plantedække.

I delområde A må ejendomsskel ikke markeres som linjer med levende eller faste hegn.

Fredningen indeholder bestemmelser om, at der ikke må etableres faste anlæg og konstruktioner, ligesom arealerne ikke må benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af en primitiv lejrplads med et mindre shelter.

Etablering af belysning langs stier og veje er ikke tilladt. I tilknytning til beboelse og udhuse kan der etableres sædvanlig nedadrettet belysning.

I delområde B må der opsættes sædvanlige fåre- og kreaturhegn af hensyn til græssende husdyr.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af de nødvendige foranstaltninger i forbindelse med pleje, anlæg af stier mv.

Der må ikke etableres nye læhegn, vildtremiser og lignende i delområde B. Eksisterende læhegn kan her vedligeholdes ved enkelte genplantninger med hjemmehørende arter af træer og buske.

Det er tilladt for plejemyndigheden at opsætte informationstavler m.v. til bl.a. formidling af fredningen, ligesom stier kan anlægges i overensstemmelse med skitserede forløb på fredningskortet.

Inden for fredningen må der ikke foretages terrænændringer, bortset fra godkendte terrænændringer i forbindelse med lovligt byggeri.

Fredningen indeholder bestemmelser om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i fredningsområdet, herunder plejemyndighedens tiltag til at sikre adgangen ved pleje og anlæg af stier.

Fredningen indeholder bestemmelser om plejemyndighed, plejeplaner, herunder mulighed for naturgenopretning og etablering af primitive publikumsfaciliteter samt mål for natur- og landskabspleje.

6.1.2 Erstatningsafgørelsen

Fredningsnævnet har samtidig med afgørelsen om at gennemføre fredningen truffet afgørelse om erstatninger. Fredningsnævnet har samlet tilkendt erstatninger på 343.195 kr.

Fredningsnævnet har ikke tilkendt erstatning til de lodsejere, der allerede er omfattet af den oprindelige fredning fra 1967.

Det fremgår af afgørelsen, at arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (moser og andre vådområder, overdrev mv.) og § 15 (strandbeskyttelseslinjen) som altovervejende hovedregel ikke udløser erstatning.

For nye stier er der fastsat et erstatningsbeløb på 60 kr. pr. lb. meter, og for eksisterende stier/vej en erstatning på 15 kr. pr. lb. meter.

Af afgørelsen fremgår endvidere:

”I de tilfælde, hvor et areal fredes, og der samtidig er forbud mod opdyrking, gødskning, sprøjtning mv. fastsættes der en erstatning på 30.000 kr. pr. ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 15, dog således at der altid betales et minimumsbeløb på 3.600 kr. uanset arealets

størrelse. Erstatningen pr. ha. og minimumsbeløbet udmåles uden hensyntagen til, hvor i landet den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet.

I de tilfælde, hvor et areal fredes, men hvor lodsejeren stadig har mulighed for at drive arealet på en landbrugsmæssigt hensigtsmæssig måde, fastsættes der efter praksis en erstatning på 10.000 kr. pr. ha. af den del af arealet, der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 15. Erstatningen pr. ha. udmåles uden hensyntagen til, hvor i landet den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet.”

7. Klager og bemærkninger

Lb.nr. 79 har klaget over erstatningsafgørelsen. Lb.nr. 83 har klaget over både fredningsafgørelsen og erstatningsafgørelsen.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred Kommune og Miljøstyrelsen har kommenteret klagerne ad flere omgange.

7.1 Klage fra lb.nr. 79

Lb.nr. 79, Søren og Lis Engquist, del af matr.nr. 7g og del af 7ec Klint By, Højby, i alt 0,75 ha

Klager har gjort krav på erstatning på lige fod med sine naboer med lb.nr. 76, 77 og 78, som alle har fået minimumserstatning på 3.600 kr.

7.2 Bemærkninger til klagen

Miljøstyrelsen har til klagen bemærket, at der synes at være sket en fejl ved erstatningsberegningen, idet der undervejs i sagsforløbet er sket en ændring i registreringen af § 3-arealer på ejendommen.

Odsherred Kommune har til klagen bemærket, at det må bero på en fejl, at klager med lb.nr 79 ikke har fået tilkendt erstatning, da en del af den fredede ejendom ikke er registret som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

7.3 Klage fra lb.nr. 83

Lb.nr. 83, Hans Møller Olsen, matr.nr. 6cn Klint By, Højby, i alt 6,11 ha, heraf 1,91 ha omfattet af nbl § 3, til rest 4,2 ha samt 279 m ny sti

Klagers repræsentant har på klagers vegne gjort indvendinger mod selve fredningen. Det er i klagen anført, at fredningen i sin helhed ikke tjener noget formål, idet arealet hidtil har været forskånet for uvedkommende færdsel og har sikret et naturligt dyreliv.

Klager har anført, at det foreslåede stiforløb på 279 m² ikke stemmer overens med forholdene i marken, og at stiens placering i henhold til kortmaterialet vil blive på mindst 400 m.

Det er i klagen anført, at der på klagers ejendom er et byggefelt 2.500 m² til opførelse af et sommerhus, og at det foreslåede stiforløb vil løbe tæt op ad klagers ejendom og sommerhus. Klager finder, at det vil være nødvendigt at flytte byggefeltet, hvis stien etableres.

I den forbindelse har klager anført, at der ikke må tages ophold nærmere end 150 meter fra beboelse, og at klagers ejendom er beliggende på en sådan måde, at man kan færdes op ad ejendommen på den anførte sti mindre end 10 meter fra ejendommen.

Klager har oplyst, at han har påpeget flere fejl vedrørende faktiske forhold i fredningsforslaget, og at fredningsnævnet har vedtaget fredningen med disse fejl. Det er bl.a. anført, at det ikke er korrekt, at fredningen sikrer mod tilstandsændringer, da området både er omfattet af strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Det er endvidere anført, at fredningsgrænsen er upræcist angivet på kortbilaget. Klager har bestridt, at der findes mindre søer, da hele området er afvandet, og at vandstandskoterne er fastlagt på baggrund af pumpestationen. Klager har endvidere bestridt, at der er dokumentation for, at der findes et rigt plante- og dyreliv, samt bestridt at Odsherred Kommune skulle have foretaget en registrering efter naturbeskyttelseslovens § 3.

I forhold til erstatningsafgørelsen finder klager, at fredningserstatningen er helt utilfredsstillende med henblik på de gener, der bliver pålagt klagers ejendom. Klager har rejst erstatningskrav på mere end 1 mio. kr., da klager finder, at fredningen med offentlighedens adgang og stiforløb hen over området medfører store begrænsninger i forbindelse med ejendommens hidtidige anvendelse.

7.4 Bemærkninger til klagen

Danmarks Naturfredningsforening har til klagen bemærket, at stien slutter an til anden vej ca. 90 meter i fugleflugtslinje fra sommerhusbeboelse og er placeret i et levende hegn, hvilket begrænser indkig betragteligt samt at 150-metersreglen kun gælder for ophold og ikke for færdsel.

Danmarks Naturfredningsforening har videre anført, at der i forbindelse med fredningsnævnets behandling af sagen har været taget særlig stilling til placeringen af et nyt stiforløb på klagers ejendom. For at balancere hensynet til lodsejers privatliv, vildtet og den rekreative brug af området er stiforløbet ændret fra det oprindeligt foreslåede til en placering i et levende hegn langs med skel med slutning til et udmatrikuleret vejforløb mellem matr.nr. 6dk og 6dl, som slutter an til Skovløbervej. Odsherred Kommune har påtaget sig forpligtelser og udgifter forbundet med etablering og vedligeholdelse af stiforløbet.

Danmarks Naturfredningsforening har endvidere bemærket, at foreningen ikke kan genkende påstanden om, at fredningens udstrækning er upræcist angivet på fredningskortet.

Det fremgår af Danmarks Naturfredningsforenings bemærkninger om vandstanden i den nordligst beliggende mose, at vandstanden i Nørre Bjergmose reguleres af eksisterende dræning ved Bjergmose Pumpelaug. Hverken vandstand eller pumpeaktivitet reguleres med fredningsafgørelsen. Det er korrekt, at det med fredningsforslaget blandt andet var ønsket at få sikret en stabil vandstand i moserne, således at de har tilstrækkelig fugtighed til, at mosenaturen bevares på sigt. Det er endvidere oplyst, at det ikke vedrører klagers ejendom.

Miljøstyrelsen har til klagen over stiforløbet anført, at klager tilsyneladende ikke er opmærksom på, at stiforløbet ved fredningsafgørelsen er ændret væsentligt i forhold til det oprindeligt foreslåede stiforløb.

Odsherred Kommune har haft tilsvarende bemærkninger vedrørende stiforløbet.

Odsherred Kommune har endvidere til klagen bemærket, at kommunen har opdateret og verificeret § 3-registreringen i 2014. Miljøstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening har haft tilsvarende bemærkninger med henvisning til, at data herom fremgår af Miljøportalen.

Danmarks Naturfredningsforening har oplyst, at foreningen ikke har kendskab til, at der skulle være en uudnyttet byggeret på ejendommen. Der ses at være opført en hytte i grundens nordøstlige hjørne, som ikke er omfattet af fredningen.

Odsherred Kommune har oplyst, at der ikke er byggerettigheder på ejendommen, bortset fra den der allerede er udnyttet til det eksisterende sommerhus. Kommunen har endvidere oplyst, at der ad flere omgange har været ansøgt om byggemulighed andre steder på grunden, men at Naturklagenævnet har meddelt afslag på grund af skovbyggelinjen.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred Kommune og Miljøstyrelsen har alle anført, at bebyggelsen på ejendommen og et areal rundt om denne var undtaget fra fredningen allerede ved fredningsforslagets fremsættelse, og at det er fastholdt i fredningsafgørelsen.

Af Miljøstyrelsens bemærkninger fremgår, at styrelsen finder, at fredningsnævnet på baggrund af flere besigtigelser og velovervejede justeringer af fredningen er nået frem til en god og afbalanceret fredningsafgørelse, herunder også om erstatningsforholdene. Der er ikke i klagen anført forhold eller anbringender, som efter Miljøstyrelsens opfattelse kan begrunde en forhøjelse af den tilkendte erstatning.

Odsherred Kommune finder, at den anførte erstatning på over 1 mio. kr. for fredningens gennemførelse på arealet er urealistisk høj.

7.5 Øvrige bemærkninger

Miljøstyrelsen har i brev af 23. marts 2018 gjort opmærksom på, at fredningens § 3 indeholder del-bestemmelser, som i nogen grad synes at modsige hinanden.

Der henvises særligt til afsnit 4 i § 3, som synes at ophæve afsnit 3. Miljøstyrelsen finder, at det næppe kan have været hensigten, hvilket kan ses af, at bl.a. bestemmelsen i 6. afsnit ikke giver mening. Delbestemmelsen i afsnit 5 bliver i praksis også meningsløs, da stort set alle arealer i delområdet B ud over de nævnte i afsnit 4 i forvejen er § 3-beskyttede.

Miljøstyrelsen foreslår, at delbestemmelsen i afsnit 4 omformuleres til:

”Matr.nr. 6cn og 2a Klint By, Højby og matr.nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby, kan fortsat anvendes til ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslæt.”

8. Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af sagen

8.1 Besigtigelse og offentligt møde

Miljø- og Fødevareklagenævnet besigtigede den 15. maj 2018 fredningsområdet og afholdte samtidig offentligt møde om sagen.

Danmarks Naturfredningsforening redegjorde for foreningens forslag om fredning af Klintebjerg og Fladlandet og havde i den forbindelse inviteret naturvejleder Jørgen Stoltz til at fortælle om naturlandskabet i sommerhusområdet.

Klager med lb.nr. 83 redegjorde for sin klage, som i det væsentligste var en gentagelse af de skriftlige indlæg. Ejendommen blev besigtiget, og de konkrete klagepunkter blev udpeget og drøftet. Misforståelsen omkring placeringen af det fastlagte stiforløb på ejendommen blev afklaret, ligesom den del af ejendommen, som ikke er omfattet af fredningen, blev udpeget. Samtidig blev det endnu engang bekræftet af Odsherred Kommune, at kommunen havde opdateret registreringen af arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Miljøstyrelsen og Odsherred Kommune gentog i det væsentligste deres skriftlige bemærkninger.

Der blev endvidere udtrykt overvejende tilfredshed med fredningen blandt de fremmødte lodsejere og interesserede.

8.2 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

I sagens behandling har Miljø- og Fødevareklagenævnets medlemmer deltaget: Birgitte Egelund Olsen (formand), landsdommerne Norman

Cleaver og Henrik Twilhøj samt de læge medlemmer Pelle Andersen-Harild, Knud Erik Hansen, Knud N. Mathiesen, og Jens Vibjerg.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 1 og stk. 2, kan fredningsnævnets afgørelser efter § 40 og § 39 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Endvidere følger det af naturbeskyttelseslovens § 44, stk. 1, at Miljø- og Fødevareklagenævnet kan ændre fredningsnævnets afgørelse, herunder fredningens geografiske udstrækning, fredningsbestemmelserne og erstatningen. Dette gælder, uanset hvem der har rejst fredningssagen eller påklaget fredningsnævnets afgørelse, og uanset fredningsforslaget og de forslag og krav, der er fremført for fredningsnævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 1, kan der gennemføres fredning af landarealer til varetagelse af de formål, der er nævnt i naturbeskyttelsesloven formålsbestemmelse i § 1:

”§ 1. Loven skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2. Loven tilsigter særligt

- 1) at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,
- 2) at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og
- 3) at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.”

Efter naturbeskyttelseslovens § 38 skal en fredning indeholde en bestemmelse om formålet med fredningen. I fredninger, der omfatter arealer inden for internationale naturbeskyttelsesområder, skal det fremgå af formålet, at fredningen skal medvirke til at sikre en gunstig bevaringsstatus for arter og naturtyper, som områderne er udpeget for, jf. stk. 2. Ifølge § 38, stk. 3 kan en fredning gå ud på bevaring af den nuværende tilstand eller tilvejebringelse af en bestemt tilstand, der herefter skal bevares, og den kan regulere offentlighedens færdsel i området. Af bestemmelsens stk. 4 fremgår, at en fredning kan indeholde de bestemmelser, herunder de påbud og forbud vedrørende arealernes anvendelse, der skønnes nødvendige, for at fredningsformålet kan opnås.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har på baggrund af de indgivne klager og bemærkninger taget stilling til følgende forhold:

- Fredningens gennemførelse
- Nyt stiforløb på ejendommen matr.nr. 6cn
- Erstatninger vedrørende lb.nr. 79 og 83
- Ændret formulering af fredningsbestemmelsernes § 3

8.2.1 Fredningens gennemførelse

Miljø- og Fødevarerklagenævnet finder, at området bør fredes.

Nævnet har lagt vægt på, at området er fredningsværdigt. Nævnet har foretaget en afvejning af de hensyn, der fremgår af formålsbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 1 og finder, at området er unikt og har væsentlige landskabelige, geologiske og naturmæssige værdier, som afspejles i fredningens formålsbestemmelse. Nævnet finder, at lovgivningens generelle bestemmelser i bl.a. naturbeskyttelsesloven ikke giver tilstrækkelig beskyttelse, og at fredning er den bedste måde til en varig sikring af området.

Nævnet tilslutter sig således fredningsnævnets begrundelse for at nyfrede samt modernisere den ældre fredning fra 1967.

8.2.2 Ny sti

Miljø- og Fødevarerklagenævnet finder ikke anledning til at ændre det af fredningsnævnet vedtagne nye stiforløb på matr.nr. 6cn.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet har lagt vægt på, at der i forbindelse med fredningsnævnets behandling af sagen har været taget særlig stilling til placeringen af et nyt stiforløb på denne ejendom. For at balancere hensynet til lodsejers privatliv, vildtet og den rekreative brug af området, blev det oprindeligt foreslåede stiforløb ændret til en placering i et levende hegn langs med skel med slutning til et udmatrikuleret vejforløb mellem matr.nr. 6dk og 6dl, som slutter an til Skovløbervej. Nævnet har endvidere konstateret, at Odsherred Kommune har påtaget sig forpligtelser og udgifter forbundet med etablering og vedligeholdelse af stiforløbet.

8.2.3 Erstatning

Lb.nr. 79, som ejer en ejendom i delområde B, har ikke fået tilkendt erstatning, og klager mener sig berettiget til at modtage mindsteerstatning.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet konstaterer, at der under fredningsnævnets behandling af sagen er sket fejl i registreringen af klagers samlede areal samt i registreringen af § 3-arealer. Der vil således være et lille areal på klagers ejendom, som udløser grunderstatning. Arealet er under 1 ha, hvorfor klager tilkendes mindsteerstatning på 3.600 kr.

Lb.nr. 83 finder, at fredningen vil medføre en meget stor begrænsning for den hidtidige anvendelse af arealet som landbrugs- og sommerhusejendom bl.a. på grund af offentlighedens adgang og et stiforløb hen over

ejendommen. På den baggrund har klager krævet mere end 1 mio. kr. i erstatning.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan tilslutte sig fredningsnævnets afgørelse og med samme begrundelse som fredningsnævnet. Nævnet har, jf. ovenfor, vurderet, at der med fredningen ikke pålægges klager sådanne særligt byrdefulde gener og restriktioner, at der er anledning til at tilkende yderligere ulempeerstatning.

I forhold til stiforløbet på matr.nr. 6cn har det indgået i vurderingen, at stiforløbet ligger i skel, og hvor den korteste afstand til ejendommens bygning er ca. 90 m i fugleflugtslinje.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har konstateret, at den etablerede bygning på ejendommen og et passende haveareal rundt om, ikke er, og ikke har været en del af fredningsforslaget. Da ejendommen endvidere i sin helhed er omfattet af skovbyggelinjen, er ejendommen også uden restriktionerne fra en fredning begrænset i muligheden for at blive yderligere bebygget. Miljø- og Fødevareklagenævnet finder på den baggrund, at fredningen ikke medfører sådanne restriktioner for yderligere bebyggelse på ejendommen, at der skal tilkendes klager særlig erstatning.

Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærker, at klagers ejendom har zone-status som sommerhus. Ejendommens areal er på 6,11 ha, hvoraf 1,91 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Registreringen af § 3-arealet er ændret i perioden under fredningsnævnets behandling og er indgået i fredningsnævnets afgørelse. Den del af ejendommen, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, anvendes til høslæt. En stor del af den resterende ejendom er skov/beplantning.

Fredningsbestemmelsernes § 3 indeholder en særbestemmelse, som bl.a. giver klager mulighed for fortsat at anvende ejendommen til ekstensivt landbrug med græsning og høslæt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderer, at den tilkendte erstatning i tilstrækkelig grad kompenserer for de forholdsvis beskedne restriktioner, der pålægges ejendommen. Herved lægger nævnet vægt på, at der ikke er tale om en landbrugsejendom, og at restriktionerne ikke berører den aktuelle anvendelse af ejendommen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærker vedrørende fastholdelse og etablering af udsigtskile, at det er en plejeforanstaltning som varetages af plejemyndigheden uden udgift for klager. Nævnet har ligeledes konstateret, at udsigtskilen ikke er et udsigtspunkt, og at der ikke vil være offentlig adgang til kilen. Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at tilkende erstatning.

8.2.4 Ændret formulering af fredningsbestemmelsernes § 3

Ud over klagerne har Miljø- og Fødevareklagenævnet modtaget en opfordring fra Miljøstyrelsen, som har gjort opmærksom på en u hensigtsmæssig formulering af en fredningsbestemmelse, idet fredningens § 3 menes at være uklart formuleret.

Miljø- og Fødevareklagenævnet er enig med Miljøstyrelsen og har ændret formuleringen af § 3 som foreslået af styrelsen.

8.2.5 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om omkostningsgodtgørelse

Efter naturbeskyttelseslovens § 47 kan Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemme, at der skal ydes en ejer eller bruger en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet. Bestemmelsen giver ikke mulighed for at godtgøre lodsejerens egen medvirken i sagen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har fastsat en passende godtgørelse for sagkyndig bistand, jf. naturbeskyttelseslovens § 47.

Under sagens behandling for Miljø- og Fødevareklagenævnet har lb.nr. 83 været repræsenteret ved advokat. Klagen har i det væsentlige været en gengivelse af de indsigelser, der har været fremført for fredningsnævnet. Repræsentanten har deltaget i besigtigelsen. Miljø- og Fødevareklagenævnet har ud fra et skøn tilkendt lb.nr. 83 12.000 kr. i godtgørelse. Godtgørelsen udbetales til klagers repræsentant.

8.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune med den afgrænsning, som er fastlagt af fredningsnævnet, og som fremgår af fredningsnævnets kortbilag og som helt eller delvist omfatter matrikelnumrene:

4cg, 4ct, 4cæ, 4d, 4k (parcel 1 og 2), 4cø, 7c, 6h, 4g, 4h, 4r, 4p, 4az, 4v, 4f, 4ø, 4o, 4ax, 4ay, 4i, 4e, 4aa, 4bh, 4z, 5b, 4b, 4y, 4u, 4bn, 4ak, 4bo, 4bs, 4br, 4bp, 4bq, 4ch, 4ci, 4ck, 4bc, 4cp, 4a, 4bb, 4cr, 4at, 4as, 4ar, 4aø, 4aæ, 4cq, 4ba, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4ce, 4cb, 4cc, 4ca, 4bz, 4cd, 4bæ, 4bø, 4bm, 4bf, 4t, 4æ, 4ac, 4ad, 4l, 4ag, 4ai, 4m, 4n, 4cs, 4cz, del af 7du, 4an, 4ae, 4al, 4am, 4ah, 4cv, 4x, 4cu, 4q, 4bk, 4af, 4ap, 4ao, 4cf, 4au, 4da, del af 1er, del af 2i, del af 5a, 2g, del af 7dt, del af 22, del af 7ds, del af 7dr, del af 7g, del 7ec, del af 7m, del af 6f, del af 6g, 6ft, 6cn, del af 6fa, del af 2t, del af 2s, del af 2a, del af 2dh, del af 2ck, del af 2ci, del af 2aa, del af 18bv, 3ea samt umatrikuleret areal på ca. 3,68 ha, alle Klint By, Højby og 10g, 10h, del af 10v, del af 10u, del af 10t, del af 10r, del af 3g, del af 3f, del af 3b, 4d, 5e, 2c, 2b og 7000b, alle Sonnerup By, Højby og del af 2e, 1d, 4e, 4x og 7000c, alle Holmstrup By, Højby.

Fredningen gennemføres med de af fredningsnævnet fastsatte fredningsbestemmelser, bortset fra ændringer af formuleringen i bestemmelsernes § 3. Fredningsbestemmelserne lyder herefter således:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 3 Arealernes anvendelse

Brug og pleje af fredningsområdet tilrettelægges, så fredningens formål opfyldes.

Arealer indenfor delområde A kan fortsat anvendes til sommerhusbeboelse. Udstrækningen af delområde A fremgår af kort bilag 3.

I delområde B er der forbud mod gødskning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. Udstrækningen af delområde B fremgår af kortbilag 3.

Matr.nr. 6cn og 2a Klint By, Højby og matr.nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby, kan fortsat anvendes til ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslæt.

Fredningsnævnet kan i særlige tilfælde dispensere til brug af bekæmpelsesmidler.

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejeendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Midlertidig teltslagning kan finde sted på have- og gårdspladsarealer.

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde B. Undtaget herfra er læskure, der er nødvendige af hensyn til græssende husdyr. Opstilling af læskure kræver dog fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering samt størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Fredningen er ikke til hinder for, at en eksisterende byggeret knyttet til matr. nr. 2a Klint By, Højby, beliggende i delområde B, kan udnyttes syd for eksisterende sti på samme matrikel, jf. fredningskortet, på matr.nr. 2a Klint By, Højby eller matr. nr. 10g Sonnerup By, Højby efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af omfang, placering og udformning af ny bolig.

§ 5 Beplantning

Almindeligt havebrug er tilladt på den enkelte parcel i en afstand indtil 10 meter regnet fra beboelsen.

I delområde A må ejendomsskel ikke markeres som linjer med levende eller faste hegn.

Uden for 10-meterzonen holdes landskabet åbent med et lavt plantedække, fortrinsvist med græs eller naturlig urtevegetation. Enkelte fritstående træer og buske af hjemmehørende arter samt enkelte trægrupper kan tillades.

Senest 1 år fra fredningen er trådt i kraft foretager tilsynsmyndigheden en fotoregistrering af bebyggelse og beplantning i delområde A.

§ 6 Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

Arealerne må ikke benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af en primitiv lejrplads med et mindre shelter, jf. § 9, stk. 3.

Der må ikke etableres belysning langs stier og veje. I tilknytning til beboelse og udhuse kan der etableres sædvanlig nedadrettet belysning.

I delområde B må der opsættes sædvanlige fåre- og kreaturhegn (trådhegn) af hensyn til græssende husdyr. Usædvanlig hegning som eksempelvis hvide træhegn (hestehegn) er ikke tilladt.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af de nødvendige foranstaltninger i forbindelse med pleje, anlæg af stier mv., for eksempel klaplåger, stenter, drikkeanlæg, fangstfolde og lignende.

Der må ikke etableres nye læhegn, vildtremiser og lignende i delområde B. Eksisterende læhegn kan her vedligeholdes ved enkelte genplantninger med hjemmehørende arter af træer og buske.

Der må opsættes informationstavler til formidling af fredningen på foranledning af plejemyndigheden. Kommunen kan desuden opsætte vejledende information og skiltning.

Stier kan anlægges i overensstemmelse med skitserede forløb på fredningskortet. Almindelig vedligeholdelse af veje og stier med sten og grus er tilladt.

§ 7 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres.

Råstoffer må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

§ 8 Offentlighedens adgang

Offentligheden har ret til at færdes og opholde sig i fredningsområdet i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i gældende love, hvor andet ikke er fastsat i det efterfølgende.

Veje og stier er åbne for offentlighedens færdsel til fods eller på cykel.

Udyrkede arealer er åbne for færdsel til fods og ophold. Der må ikke tages ophold nærmere end 150 meter fra beboelse. Ved hegning af hensyn til græssende dyr sikres adgang gennem stenter, klaplåger eller lignende. Sti over udyrket, hegned areal på matr.nr. 2a kan frahegnes, således at græssende dyr og besøgende adskilles.

Plejemyndigheden kan af hensyn til beskyttelse af dyre- og plantelivet fastsætte regler for periodevis begrænsning af offentlighedens færdsel i delområde B på baggrund af dokumenteret slid eller forstyrrelse, eller hvis adgang hindrer nødvendig naturpleje.

Eksisterende stier, som er vist med særlig signatur på fredningskortet, må ikke nedlægges. Plejemyndigheden sikrer løbende vedligeholdelse af stierne, så de til enhver tid fremstår tilgængelige og tydeligt afmærkede i terrænet for offentligheden. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers og vejes nuværende tracé kan ændres, hvis den samlede stiforbindelse gennem landskabet opretholdes.

Der udlægges nye stier som vist med særlig signatur på fredningskortet. Stierne kan etableres som trampespor med 1 meter brede, slåede stier. Plejemyndigheden sikrer, at stier, som fremgår af fredningskortet, holdes åbne og tilgængelige hele året. Der ryddes ikke sne.

Særligt bemærkes, at forløbet af ny sti over matr.nr. 6cn Klint By, Højby etableres langs med skel. Fra det sydvestlige hjørne af matr.nr. 6dl Klint By, Højby etableres traceet i det levende hegn langs matr.nr. 6dk, 6di, 6fa og 2t smst. På matr.nr. 2a Klint By, Højby etableres traceet, således at det forløber vest og syd om søen. Efter søen forløber traceet umiddelbart vest for skellet til matr.nr. 2i smst. og frem til Fasanstien, jf. fredningskortet.

Plejemyndigheden skal senest et år efter fredningens gennemførelse have etableret de nye stier, som fremgår af fredningskortet. Plejemyndigheden fjerner krat og anden bevoksning, flytter hegn, udlægger spang og etable-

rer stenter eller klaplåger, hvor det er nødvendigt ved (gen)etablering af stier i fredningen. Yderligere stier kan etableres efter aftale med lodsejeren.

Udgifter forbundet med etablering og vedligehold af stier, stenter, klaplåger og eventuel ændret hegning af fold på matr.nr. 2a pålægges plejemyndigheden.

Kørevej langs stranden og parkeringsplads tilsluttet denne må ikke føres længere mod vest og syd end som vist på fredningskortet.

§ 9 Plejemyndighed, plejeplaner og naturgenopretning

Fredningen er ikke til hinder for naturgenopretning, der udmønter fredningens formål, og som sker i overensstemmelse med et nærmere beskrevet projekt. Naturgenopretningsprojekter skal forelægges berørte lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger og Danmarks Naturfredningsforening til udtalelse samt godkendes af fredningsnævnet inden gennemførelse.

Plejemyndigheden udarbejder en plejeplan for delområde A og B senest 2 år efter fredningen er trådt i kraft. Den første plejeplan skal gælde for højst 5 år, de senere for højst 10 år.

Plejeplanen skal redegøre for, hvilke plejeforanstaltninger og anlægsarbejder der skal iværksættes. Plejeplanen skal udmønte fredningens formål og kan ud over initiativer til natur- og landskabspleje indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger efter aftale med berørte lodsejere, f.eks. etablering af en primitiv lejrplads, shelter, stier, borde, bænke og affaldskurve og opsætning af sædvanlige fåre- og kreaturhegn og læskure til græssende husdyr.

Forslag til plejeplan skal sendes i høring hos lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger samt Danmarks Naturfredningsforening.

Såfremt der er uenighed om indholdet af plejeplanen, forelægges de specifikke uenigheder for fredningsnævnet til afgørelse, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 924 af 27. juni 2016.

Plejemyndigheden har ret til efter forudgående drøftelse med ejer eller bruger eller med fredningsnævnets tilladelse at udføre natur- og landskabspleje på privatejede arealer til opfyldelse af fredningens formål, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. nr. 924 af 27. juni 2016.

Mål for plejen fremgår af § 1 og § 10.

§ 10 Mål for natur- og landskabspleje

Plejen tilrettelægges, så den opfylder fredningens formål.

Pleje i delområde A skal sikre en lav vegetation uden for 10-meterzonen med mulighed for enkelte solitære træer og buske, jf. § 5. Opvækst herudover skal fjernes, selvsået såvel som plantet, uanset alder.

Pleje af overdrev, enge, heder og moser skal bevare og fremme plante-samfund med arter, der er karakteristiske for naturtyperne samt i videst muligt omfang fremme et rigt og varieret dyreliv. Plejen skal i særlig grad tage sigte på bevaring af sårbare og sjældne arter af planter og insekter.

Af hensyn til den biologiske mangfoldighed bevares gamle krat bestående af hjemmehørende arter i mindre udstrækning på overdrev og mose – det samlede terrændække må ikke overstige 5 %.

Solitære træer og mindre grupper af træer og buske af hjemmehørende arter kan bevares, men ryddes eller tyndes hvis de danner sluttede bevoksninger med skovkarakter. Eksotiske arter som eksempelvis østrigsk fyr, bjergfyr og rødgran fjernes gradvist.

Landskabet skal fremstå åbent. Udsigter, som er angivet på kortbilag 1 og beskrevet i bilag 4 til fredningsforslaget, etableres i første plejeperiode. Udsigterne holdes til enhver tid fri for slørende bevoksning.

Den udsigtskile, der på fredningskortet er angivet på matr.nr. 6cn Klint By, Højby, skal have en bredde, som giver en landskabelig sammenhæng mellem arealerne nord og syd herfor. Der kan være solitære træer i kilen i et omfang som ikke slører udsigten/indsigten.

Arter, der er angivet på Naturstyrelsens Sortliste som invasive, bekæmpes over alt inden for fredningsområdet. Såfremt lodsejer ikke foretager nødvendig bekæmpelse, gennemfører plejemyndigheden så vidt muligt den fornødne bekæmpelse.

Stierne på kystskrænten samt i mosen ved Klint Sø ryddes og gøres tilgængelig i første plejeperiode.

§ 11 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

§ 12 Ophævelse af eksisterende fredning

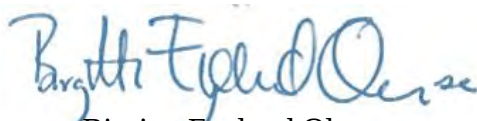
Fredningen af 24. januar 1967 for Klint Bakker ophæves med gennemførelsen af nærværende fredning.

Deklaration tinglyst den 22. april 1970 vedrørende matr.nr. 4a og 4cq Klint By, Højby aflyses som følge af denne fredning.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse om erstatning. Klager med lb.nr. 79 tilkendes mindsterstatning på 3.600 kr.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse om, at staten skal afholde tre fjerdedele og Odsherred Kommune en fjerdel af de tilkendte erstatninger og godtgørelser i overensstemmelse med bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har endvidere fastsat godtgørelse for sagkyndig bistand, jf. naturbeskyttelseslovens § 47.



Birgitte Egelund Olsen
Formand

FREDNINGSNÆVNET >

Fredning i Odsherred Kommune

Klintebjerg og Fladvandet



Er behandlet i Miljø- og Fødevareklagenævnet med
sags nr. 18/05584. [Klik her for at se afgørelsen.](#)

KOPI

Kendelse.

Den 24. maj 2017 afsagde Fredningsnævnet for Vestsjælland bestående af formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljø- og fødevareministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Ejnert Sørensen,

KENDELSE

i sagen

F 49/2013:

Fredning af Klintebjerg og Fladvandet

Ved skrivelse af 25. juli 2013 rejste Danmarks Naturfredningsforening sag om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune for Fredningsnævnet for Vestsjælland, der modtog forslaget den 29. juli 2013. Bekendtgørelse af forslaget fandt sted den 27. august 2013 i Statstidende, den 26. august 2013 i dagbladet Nordvestnyt og den 28. august 2013 i Ugeavisen for Odsherred.

Forslaget omfatter et areal på ca. 98,4 ha ved Klintebjerg i Odsherred Kommune. Af de oprindelig 107 lodsejere ejes matrikelnumrene 4z, 5b og 4b Klint By, Højby, 7000b Sonnerup By, Højby samt 7000c Holmstrup By, Højby af Odsherred Kommune. Alle øvrige matrikler ejes af private lodsejere, hvoraf løbenumrene 1-74 er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1967.

Offentligt møde blev afholdt den 11. oktober 2013 kl. 10.00 i Pakhuset, Vesterbro Torv 4, 4500 Nykøbing Sjælland med deltagelse af Danmarks Naturfredningsforening, Naturstyrelsen, Odsherred Kommune, Friluftsrådet i Nordvestsjælland, Dansk Ornitologisk Forenings lokalafdeling, Grundejerforeningen Klint Bakker samt ca. 40 lodsejere. Der var endvidere mødt 7 andre interesserede. Efter det offentlige møde foretog nævnet en besigtigelse af området.

Fredningsforslaget

Af fredningsforslaget fremgår bl.a.:

”...

1. Baggrund for fredningsforslaget

Danmarks Naturfredningsforening fremsætter hermed i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 36, jf. § 33, stk. 3, forslag til fredning af ca. 98,4 ha ved Klintebjerg i Odsherred Kommune.

Fredningsforslaget omfatter en revision og modernisering af den eksisterende fredning af Klint Bakker fra 1967 samt en udvidelse af fredningsområdet mod Sonnerup Skov i vest og den afvandede Klint Sø i syd.

Formålet med fredningen er flersidigt. Det er et ønske med fredningen at skabe hjemmel til at bevare og genskabe det åbne kystlandskab med udsigt helt til Hesselø i overensstemmelse med den oprindelige fredningsidé. Bjerget, bakkerne samt eng- og moseområderne, der i historisk tid var kendt som ”Fladvandet”, udgør dels et smukt og bevaringsværdigt kystlandskab med en rig og varieret natur. Dels står områdets geologi i sammenhæng med Odsherred Buerne og er en vigtig brik i fortællingen om dannelsen af det Danmark, vi kender i dag.

KOPI

Geologien, kystklimaet og det særlige mikroklima, der opstår i bakkerne, skaber forudsætningerne for en særdeles varieret natur, der rummer et rigt plante- og dyreliv. Særligt plantelivet på overdrevne og insektfaunaen knyttet hertil rummer fine biologiske kvaliteter med flere sjældne og sårbare arter. Men overdrevne og heden er undtaget beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, da de er beliggende i sommerhuszone og derfor ikke er sikret mod tilstandsændringer som følge af eksempelvis byggeri. Fredningen har derfor til formål både at give en permanent beskyttelse af alle områdets naturtyper, og at skabe rammer for den nødvendige pleje.

Klinten er et yndet udflugtsmål og med sin beliggenhed i et af Danmarks tættest bebyggede sommerhusområder, er der behov for at understøtte de rekreative værdier og mulighederne for primitivt friluftsliv i området. Fredningen har derfor også til formål at sikre gode muligheder for, at beboere og besøgende kan opleve områdets mange kvaliteter ad eksisterende stier og veje samt ved udlæg af enkelte nye stier, i sammenhæng med eksisterende vandreruter.

Det har fra flere sider længe været et ønske at få revideret og moderniseret fredningen af Klint Bakker fra 1967. Tilbage i 1988 drøftede DN's lokalkomite og den daværende Trundholm Kommune, på kommunens initiativ, nødvendigheden af en revision af fredningsbestemmelserne. Baggrunden var dengang:

1. Et ønske om at udvide det fredede areal til i det mindste også at omfatte de tilbageværende moser i området.
2. At der havde vist sig et behov for at sikre naturpleje.
3. En bekymring for at den eksisterende fredning ikke i tilstrækkelig grad tog hensyn til klintens naturlige dynamik.

Den nuværende fredning fra 1967 er upræcis i bestemmelserne og uden et klart beskrevet formål, hvilket har vanskeliggjort håndtævelsen, jf. til eksempel bilag 5.

Odsherred Kommune har i sin kommuneplan beskrevet området som værdifuld og sammenhængende natur, og har blandt andet som målsætning at bevare og udvikle naturkvaliteterne i kommunens sommerhusområder samt at understøtte de rekreative interesser. Da størstedelen af fredningsområdet er udlagt til sommerhuszone er trusselsbilledet, at yderligere udstykning, byggeri, tilgroning og dræning vil udslette fredningsværdierne. Det er med baggrund heri, at Danmarks Naturfredningsforening rejser forslag om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

2. Fredningsforslagets afgrænsning

Fredningen følger mod nord og øst den nuværende fredning. Mod sydøst følger fredningsgrænsen sommerhusbebyggelsens matrikelskel således at fritidshusgrunde med bebyggelse så vidt muligt udelades af fredningen. Mod vest følger fredningsgrænsen Sonnerup Skov og mod syd udgøres afgrænsningen af overgangen mellem den store mose og det dyrkede land.

Undtaget herfra er matr.nr. 1er og 5a Klint By, Højby, hvor fredningsgrænsen følger matrikelskellet fra matr.nr. 4ao Klint By, Højby i en afstand af tre meter fra mosen. Fredningsgrænsen fastlægges videre i skellet mellem matr.nr. 2g og 2l Klint By, Højby og herfra tre meter fra mosen over matr. nr. 7dt, 22, 7ds, 7dr og 7g, alle Klint By, Højby. Fredningsgrænsen er på matr.nr. 7ec Klint By, Højby fastlagt efter deklaration som angiver byggefelt samt lagt i skel til matr.nr. 7c og 6ft Klint By, Højby.

KOPI

Vejstykket 7du indgår i fredningen mens matr.nr. 7m Klint By, Højby samt mindre del af 6cn Klint By, Højby med bygninger udelades af fredningen. Grænsen fastlægges mod syd videre langs med matr.nr. 6f, 6dl, 6dk, 6di og 6i alle Klint By, Højby. Fra det sydvestlige hjørne af matr.nr. 6i er fredningsgrænsen lagt i kote 3, som kan erkendes i landskabet, således at fredningen indeholder en del af matr. nr. 6fa, 2t, 2s og 2i, alle Klint By, Højby, hen til Fasanstien. Herfra fastlægges fredningsgrænsen i dræningskanalens østlige side indtil landevejen i syd.

Syd for Klintvej fastlægges fredningsgrænsen af matr.nr. 10h Sonnerup by, Højby samt udstrækningen af den beskyttede mose, der mod syd grænser op mod 3f, 3b, 3da, 3m og 3cæ alle Sonnerup By, Højby.

I vest fastlægges fredningsgrænsen i skel på matr.nr. 4cg, 7c og 6h alle Klint By, Højby, således at stiadgangen omfattes af fredningen. Fredningsgrænsen fastlægges videre langs med adgangsvejen i den vestligste side af stien ned til Klintvej i syd. Matr.nr. 6q, 6bf, 6n og del af 6g Klint By, Højby samt matr.nr. 10f Sonnerup By, Højby fragrænses.

Se fredningsforslagets præcise afgrænsning på kortbilag 1.

3. Beskrivelse af fredningsområdet

Fredningsområdet på ca. 98,4 ha udgør en lille del af det større nationale naturområde ”Odsherred – Saltbæk Vig”, som Fredningsstyrelsen udpegede tilbage i 1984. Fredningsområdet er beliggende mellem landsbyen Klint, Nyled Huse og Sonnerup Skov ud til Kattegat i Odsherred. 78,04 ha af fredningsområdet er ejet af private lodsejere, 5,8 ha er ejet af Odsherred Kommune og 3,68 ha er umatrikuleret areal.

Landskabsdannelse og geologi

Klintebjerg rejser sig fra havniveau op til 35 meters højde. Fra vest ses en række mindre toppe i en næsten nord-syd gående linje på 8-20 meters højde, der danner forgrund til den kuperede morænebakke. Geologisk set udgør fredningsområdet en del af det spændende istidslandskab, som er så karakteristisk for Odsherred. Ved afslutningen af den seneste istid lå israndslinjen netop i Odsherred, og formentlig er Klintebjerg dannet ved, at istunger fra vest har skubbet materiale sammen. I stenalderen lå Klintebjerg som en noget højere ø i stenalderhavet sammen med Vejrhøj-, Hønsinge- og Højbybuerne. Øen er gradvist blevet nedbrudt af Kattegats bølger og materialet har havet flyttet mod øst. Kombineret med landhævning, har processerne skabt den kystlinje, vi ser i området i dag.

De flade områder vest og syd for Klintebjerg er smeltevandssletter og gammel havbund. Der foregår stadig landhævning i området og det er vanskeligt at tegne et entydigt billede af, hvordan de havstigninger, som følger af klimaændringerne, vil slå igennem på de flade dele af området.

Kattegat har også i dag betydning for landskabsdannelsen på egnen. Materiale fra Klintebjerg flyttes fortsat af havet mod øst og syd og bidrager til dannelsen af Korshage. Det 10-30 meter brede stenede forland nord og vest for Klintebjerg forhindrer dog bølgerne i at fjerne materiale fra selve klintens skrænter. Klintfoden er således intakt både øst og vest for grusgraven og vegetationsdækket når helt ned til forlandsniveau ca. 3-4 meter over havet. Selve forlandet er opbygget af flere rækker af strandvolde bestående af flint og kalksten af stærkt rullet materiale. Materialet i Klintebjerg består overvejende af grønsandskalk og grus i forskellige partikelstørrelser.

KOPI

Området har geologisk set national interesse på grund af dets betydning for landskabsdannelsen både historisk set, men også med de igangværende processer. Det er derfor af stor betydning at bevare Klintebjerg og det omkringliggende landskab åbent, dynamisk og tilgængeligt, således at processerne fortsat kan forløbe på naturens præmisser, og så området fortsat kan indgå i den pædagogiske formidling af dannelsen af Danmarks landskab.

Områdets anvendelse gennem tiden

Klintebjerg og omegn har været udnyttet til landbrugsformål langt tilbage i historien. Fra 1780'erne er der beretninger om tovangsbrug som dyrkningssystem. De stenede og sandede jorder har dog hverken givet et stort eller pålideligt udbytte, og kosten har da også i høj grad været suppleret op med fisk fra hav og sø. Der har været dyrehold med blandt andet heste og kvæg, som har græsset på overdrevsarealer uden for landsbyen Klint. Ved udskiftningen flyttede tre gårde ud på Klintebjerg: Klintebjerggård, Østergård og Søndergård. Klintebjerggård er den eneste som indgår i fredningen.

En del af Klintebjerg-knuden har med skiftende intensitet og succes været genstand for råstofindvinding fra omkring 1750'erne og frem til 1957 med lokal udskibning af materialet. Der var overvejende tale om indvinding af kalksten, som blev forarbejdet på et nærliggende kalkbrænderi.

På et luftfoto fra 1954 fremstår hele Klintebjerg, med undtagelse af naturarealerne i den grønne kile, som dyrket landbrugsland med enkelte feriehuse. Egnens udnyttelse til ferieturisme tog sin begyndelse omkring starten af 1900-tallet, hvor københavnske kunstnere og videnskabsfolk fik øje på områdets herlighedsværdier. Tidligt i 1960'erne blev landbrugsdriften i det store hele opgivet, og man var klar med en udstykningsplan for sommerhuse på selve Klintebjerg. Planen førte sammen med ønsket om at stoppe råstofudvindingen og bevare landskabet åbent til den oprindelige fredningsidé.

Den nordvestlige del af Klintebjerg blev fredet i 1967 efter langvarige forhandlinger, og råstofgravningen blev indstillet. Der blev i fredningen fastsat bestemmelser om at begrænse beplantning på de enkelte sommerhusgrunde til en zone på indtil 10 meter fra bebyggelse med henblik på at bevare kystlandskabet åbent og med fine udsigter til glæde for de besøgende. Desværre har det ikke været nok til at sikre synligheden af landskabets konturer frem til i dag, hvor dele af området fremstår under tilgroning med træer og buske, og udsigter til havet og det kuperede bagland tilsvarende er sløret. I dag er anvendelsen, ud over ferieformål i Klintebjergområdet, i mindre omfang græsning og hestehold i den grønne kile.

Med henblik på at forbedre landskabsoplevelsen og dermed muligheden for at formidle landskabets dannelse og videre udvikling, er det hensigten med fredningen at åbne landskabet op igen og sikre den grønne kile mod yderligere byggeri. Beplantningen foreslås reguleret på en måde, hvor landskabets konturer så vidt muligt træder frem trods bebyggelsen, og så vigtige udsigter genskabes og bevares til glæde for alle der færdes i området. En fotoregistrering af områdets beplantning og bebyggelse kan være til gavn for den fremtidige planlægning og administration.

Naturtyper

Inden for fredningsområdet findes en stor variation af de karakteristiske danske naturtyper: Strandeng, hede, overdrev, mose, sø og vandløb, samt stenede strandvolde. De optræder i en fin mosaik på klinterne og de kuperede såvel som flade arealer. Et historisk kort fra 1783 tegnet af Frantz Trojel viser, at mosaikken af naturtyper er af gammel oprindelse. Klint Sø havde afløb til Kattegat via "Fladvandet" – et system bestående af en lavvandet sø, våde enge og moser, som på den sidste etape blev til det vandløb, vi i dag kender som Ålerenden. De to moser, Nørre og Søndre

KOPI

Bjergmose, stod i direkte forbindelse med hinanden, der hvor Skovløbervej i dag skærer sig igennem det flade landskab.

Syd for Klintvej findes i dag den godt 18,3 ha store mose, der endnu har partier med åbent vand-spejl. Via det beskyttede vandløb Ålerenden står den sydlige mose i forbindelse med både Søndre og Nørre Bjergmose på henholdsvis ca. 2,1 ha og 3 ha. Ålerenden løber gennem fredningsområdet på en ca. 2 km lang strækning. I randen af Søndre Bjergmose ligger en mindre sø på godt 1500 m². Flere mindre søer forekommer på det flade græsningsareal, der tidvist står med sjapvand.

Overdrev er registreret på ca. 5,2 ha på kystklinerne og i det gamle råstofområde ud mod Kattegat. Fra det flade areal ind mod Sonnerup Skov strækker et stort sammenhængende overdrevsområde på ca. 8,3 ha sig op i de småkuperede bakker. Det store overdrevsområde udgør en fin mosaik med ca. 0,5 ha hede og knap 0,5 ha strandeng som står i direkte forbindelse til Nørre Bjergmose. Naturområdet har aldrig været opdyrket.

Strandeng, hede og overdrev er omfattet af naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelse for naturområder, der er beliggende i sommerhuszone etableret før 1992. De er således kun beskyttet mod tilstandsændringer som følger af landbrugsdrift, men ikke fx byggeri af nye sommerhuse. Det er derfor hensigten, at en revideret fredning skal give en permanent beskyttelse af alle de naturtyper og naturarealer, der forekommer inden for fredningen. Naturtypernes udbredelse fremgår af kortbilag 2.

Der er ikke fredskov i fredningsområdet, men flere arealer i sommerhusområdet er sprunget i skov, inden for den eksisterende fredning. I den centrale del af den grønne kile findes der også enkelte områder, som i dag har skovkarakter. Ellers er området præget af lav vegetation med spredte træer og mindre trægrupper samt enkelte læhegn langs veje og indhegninger. Det er et ønske med fredningen at sikre den grønne kile som et åbent landskab med spredt kratvegetation, solitære træer og mindre trægrupper.

Registrering af planter og dyreliv

Grundet den store variation af levesteder som området byder på med et relativt tørt klima og forskellig sol- og vindeksponering, er der basis for en rig flora og insektfauna. Der er desværre ingen systematiske registreringer af arter fra området af nyere dato. Området har dog været fulgt løbende gennem tiden. Der er fx botaniske observationslister tilbage til 1976 og områdets insektfauna er også undersøgt i 1970'erne og senere. Området har senest været undersøgt i 1997 samt igen i 2002. Oplysninger fra disse besigtigelser viser, at områdets naturtyper har været i en god naturtilstand. Vi har derfor en indikation af, at der fortsat er grundlag for en rig og varieret flora og fauna i området. Odsherred Kommune har i forbindelse med sagens forberedelse oplyst, at der påtænkes gennemført en systematisk registrering af plante- og dyrelivet i forbindelse med udarbejdelse af kommunens naturkvalitetsplan.

- På stranden er registreret Bidende Stenurt, Strand-fladbælg og Strand-Vejbred samt Sct. Hansurt, Pimpinelle og Svalerod. Sidstnævnte er relativt sjældent forekommende i Danmark men har været talrig på lokaliteten.
- På kystskrænten er der tidligere observeret Hulkravet Kodriver, Knopurt og Knoldet Mjødurt.
- På overdrevet syd for klinten er registreret mange for naturtypen karakteristiske og næringsstoffølsomme arter som Hulkravet Kodriver i tusindtal, Tormentil, Liden Klokke, Knoldet

KOPI

Mjødurt, Håret Viol, Bakke-Nellike, Håret Høgeurt, Prikbladet Perikon, Mark-Krageklo, Gul Snerre, Svalerod, Vellugtende Gulaks, Hjertegræs samt orkideen Tyndakset Gøgeurt. Et stærkt nedbidt slåenkrat findes også i overdrevsbakkerne.

- Nørre Bjergmose er domineret af Tagrør, Tykakset Star og Eng-Rævehale. Mod syd og vest er desuden domineret af Stor Nælde og Gul Frøstjerne. Også arter som Eng-Rørhvene, Lodden Dueurt, Dunhammer, Hjortetrøst og Kattehale er registreret. Der er indikationer af et højt indhold af næringsstoffer omkring mosen.
- I mosen syd for landevejen er der blandt andet registreret Angelik, Gul Frøstjerne, Kærtidsel, Sump-Snerre, Eng-Forglemmigej og Gul Iris, som er indikatorer for god naturtilstand. Men her er også registreret Bånd-Pil, Grå-Pil, Lodden Dueurt og Stor Nælde, der indikerer at mosen er under tilgroning.

Det sjældne møl Eulamprotes Phaeella kendes i Danmark kun fra Klint. Arten er knyttet til perikon og blev i 2006 rødlistevurderet moderat til kritisk truet. Også adskillige dagsommerfuglearter er registreret her, blandt andet den rødlistede Klitperlemorsommerfugl og Okkergul Pletvinge. I den gamle råstofgrav og på overdrevet er der gjort mange fund af markfirben (beskyttet efter habitatdirektivets bilag IV), hugorm, snog og stålorm. Arter, der understøtter billedet af, at naturen her er, eller i nyere tid har været, i god tilstand.

Under besigtigelser i forbindelse med udarbejdelse af nærværende fredningsforslag, er der observeret almindeligt forekommende pattedyr som Rådyr, Ræv og Hare. På klinten er der stedvist en del Fyr, men også Seljerøn, Slåen, Havtorn, Skovabild og Vild Pære forekommer. På overdrevet er store arealer fortsat dækket med Hulkrauet Kodriver, Slåen og Hvidtjørn. Der er også forekomst af Almindelig Hyld og Egekrat. De to bjergmoser er fortsat domineret af Tagrør. På den våde eng er der set Hvid Okseøjle, Eng-Karse og Engkabbeleje.

Der er ikke gjort nævneværdige fund af invasive arter i fredningsområdet, men Rynket Rose er et stort problem langs kysten ud for Sonnerup Skov. Der er to små forekomster af Rynket Rose på hele kyststrækningen i fredningen, mens der er adskillige forekomster i sommerhushaverne. Rynket Rose skal bekæmpes aktivt også i haverne og bør derfor indgå i en plejeplan.

Det er et formål med fredningen at bevare og forbedre den biologiske mangfoldighed i området, herunder også at give mulighed for en pleje som sikrer levesteder for et rig og varieret plante- og dyreliv.

Naturpleje og naturgenopretning

Foruden en egentlig beskyttelse af områdets natur, er der også behov for at sikre en pleje, der forbedrer naturens tilstand og landskabsværdierne. Det indebærer tiltag som tynding og rydning af bevoksninger samt græsning og eventuelt høslæt, bekæmpelse af invasive arter samt bevaring og til dels reetablering af de hydrologiske forhold. Fredningsforslaget indebærer ikke forslag om egentlig naturgenopretning, men skal heller ikke være til hinder derfor.

De lysåbne naturtyper som overdrev, strandeng, hede og mose har behov for pleje med henblik på at bevare og forbedre naturtilstanden. Helårsgræsning med et lavt græsningstryk på store naturområder (over 10 ha), gerne med flere forskellige græsningsdyr, er den mest naturnære plejemetode og derfor optimal for biodiversiteten. Metoden er at foretrække frem for høslæt, da græssende dyr skaber flere typer af levesteder (nicher) for både insekter og planter. For at helårsgræsning skal blive en succes for både biodiversiteten og de firbenede naturplejere, er det nødvendigt at give dyrene ad-

KOPI

gang til både våde og tørre naturtyper, som dels giver et større samlet fødeudbytte, dels sikrer ly og tørt liggeleje. Det kan overvejes at etablere fælles græsning med strandengen på Naturstyrelsens tilgrænsende ejendom og et skovareal, hvorved der kan etableres fine forhold for helårsgræsning.

Det er vigtigt at plejen tilrettelægges, så de arter, der er karakteristiske for naturtyperne fremmes, og så der vedvarende findes levesteder for en rig insektfauna. Ved at bevare krat med slåen og tjørn vil der fortsat være levesteder for eksempelvis Rødrygget Tornskade.

Moseområderne er truet af tilgroning og dræning. Nørre og Søndre Bjergmose har karakter af rørskov, mens den sydligste mose endnu har en karakteristisk lavt bevokset moseflade, som dog er under tilgroning med pil. Såvel Nørre som Søndre Bjergmose er aktuelt truet af udtørring. Det er derfor et ønske med fredningen at sikre en stabil vandstand i moserne, således at de har en tilstrækkelig fugtighed til at mosenaturen bevares på sigt. Desuden er det et ønske at fremme mosernes karakteristiske arter ved naturpleje.

Der er behov for tynding og mindre rydninger i de skovbevoksede partier i den bebyggede del af fredningen på selve klinten. Dels ud fra et landskabeligt hensyn, hvor terrænformerne ønskes synliggjort igen og udsigter ønskes genoprettet. Dels ud fra et adgangshensyn, hvor den sti, som blev udlagt med den nugældende fredning fra 1967, ikke længere er farbar på grund af tilgroning. Også i den centrale del af fredningsområdet bør der ske en vis udtynding i de skovbevoksede arealer, med henblik på at begrænse skovdækket og skabe en visuel landskabelig sammenhæng mellem kysten og baglandet. Her bør udtynding så vidt muligt foretages på eksotiske arter af træer og buske. Forestående udsigtskiler fremgår af fredningskortet samt bilag 4.

Friluftsliv og offentlighedens adgang

Med de mange sommerhuse i området er der også et stort lokalt rekreativt behov. Den typiske brug af området er til uorganiseret friluftsliv, småture og hundeluftning. En del af kysten benyttes til badning og hele kysten benyttes flittigt af lystfiskere.

I området er realiseret en lokal afmærket vandrerute, som står i forbindelse med den regionale vandrerrute Kattgatstien. Klinten er et søgt udflugtsmål, da der herfra er en enestående udsigt. Med fredningen af 1967 blev udlagt en sti på skræntkronen langs med kysten og forbi kalkbruddet. Stien er i dag ikke farbar på en stor del af strækningen grundet tilgroning. Den foreslås derfor reetableret hen til det udsigtsareal, der blev udlagt med samme fredning, så det igen bliver muligt at nyde den storslåede udsigt ved at færdes til fods langs et stykke af klintens top.

Desuden er det et ønske med en revideret fredning permanent at sikre de adgangsmuligheder, der i dag er ad eksisterende stier og veje, samt adgangen til at færdes på de udyrkede arealer. Med fredningen foreslås som noget nyt udlagt en permanent trampesti i den vestlige rand af Søndre Bjergmose og i den østlige rand af mosen ved Klint Sø med samtidig etablering af de nødvendige stenter, færister eller klaplåger, i princippet som vist på fredningskortet, kortbilag 1. Derved gives rigtig gode muligheder for at komme tæt på områdets varierede natur fra nord til syd og øst til vest.

Offentlighedens adgang følger i øvrigt naturbeskyttelseslovens almindelige bestemmelser herom.

Der er i dag parkeringsmulighed i Sonnerup Skov ved Skovløbervej få hundrede meter fra vandet, grænsende op til den vestlige del af fredningen, samt i nord i det gamle kalkbrud. Det vurderes at de eksisterende parkeringsmuligheder dækker behovet nu som på sigt.

KOPI

4. Frednings- og planlægningsmæssige forhold

I det følgende er der redegjort for de beskyttelseshensyn og planlægningsmæssige forhold, som området allerede er omfattet af gennem gældende lovgivning.

Eksisterende fredninger

Godt 36,5 ha er fredet ved Overfredningsnævnets kendelse den 24. januar 1967. Formålet med den eksisterende fredning er at holde fredningsområdet fri for bebyggelse og beplantning med henblik på at bevare et uforstyrret kystlandskab med flotte udsigter, geologiske og botaniske værdier samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer set fra syd.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes i alt 307 meter sten- og jorddige, som er beskyttet efter museumslovens § 29.

Natura 2000 og andre beskyttelsesinteresser

Området er beliggende mellem fire Natura 2000 områder, men er ikke i sig selv udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Der er tale om Natura 2000 område nr. 153, Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig, nr. 154 Sejro Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg, og Bollinge Bakke, nr. 243 Ebbeløkke Rev på nord siden af Sjællands Odde samt nr. 164 Hov Vig. Der er ca. 5,7 km til nærmeste Natura 2000 område.

Der er Markfirben, Spidssnudet Frø og flagermus i fredningsområdet, som er omfattet af habitatdirektivetsbilag IV.

Områdets moser, småsøer og vandløb er beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelsesloven. Sonnerup Skov afkaster den 300 meter brede skovbyggelinje ind i fredningsområdet. Klinterne og en del af stranden er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som dog er reduceret og varierer fra ca. 50 meters bredde til ca. 100 meters bredde. Der findes et beskyttet jord- eller stendige på ca. 320 meter langs den sti der fører fra p-pladsen i Sonnerup Skov og ud til havet.

Zonestatus

Størstedelen af arealet har status af sommerhusområde; dog har den sydlige del af fredningen status af landzone. Området er i sin fulde udstrækning beliggende inden for kystnærhedszonen.

Kommuneplanforhold

I Kommuneplan 2009-2021 er der for området fastlagt rammer for sommerhusområdet 2S1, som omfatter størstedelen af det foreslåede fredningsområde. Af rammebestemmelserne fremgår, at:

- yderligere udstykning ikke er tilladt
- maksimalt 15 % af grundens areal må bebygges
- den maksimale bygningshøjde er 5 meter
- der må maksimalt være 1 etage i byggeriet

Området er i sin helhed udpeget som nationalt geologisk interesseområde. Desuden er området delvist registreret som naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse, negativområde for skovrejsning, kulturarvsareal, kulturmiljø, kystnærhedszone A og B.

Lokalplanforhold

KOPI

Området er ikke omfattet af lokalplaner.

Øvrige planforhold

Odsherred Kommune har som overordnet målsætning at sikre, at kommunens sommerhusområder ikke fortættes i en sådan grad, at naturkvaliteterne trues, samt at medvirke til at bevare og styrke naturindholdet i sommerhusområderne og forbedre tilgængeligheden af hensyn til besøgende.

Der er ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for fredningsområdet. En mindre del af fredningsområdet mod syd og vest er udpeget som drikkevandsområde. Der findes en vandforsyningsboring i skellet mellem matr.nr. 4cp og 4bb Klint By, Højby.

Det er hensigten at en revideret fredning skal forhindre fremtidig råstofgravning i området. Fredningen vil ikke være til hinder for fremtidig indvinding af drikkevand.
...”

Behandlingen af fredningsforslaget.

Fredningsnævnet fastsatte på det offentlige møde den 11. oktober 2013 frist for indlæg fra lodsejerne til den 11. december 2013.

Nævnet har foretaget besigtigelse af de af fredningsforslaget omfattede områder den 11. oktober 2013, den 6. juni 2014 og den 12. november 2014. Nævnet har besigtiget de ejendomme, hvis ejere har anmodet om besigtigelse, eller hvor nævnet har fundet besigtigelse ønskelig. Nævnet har besluttet at udtage løbenumrene 85 og 87 af fredningsforslaget.

Af budgetoverslag efter naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5 fremgår, at erstatningerne ved fredningen anslås at være:

Mindste erstatning/grundtakst til 20 lodsejere à 3.600 kr. (mindstebeløbet er efter sagens rejsning nedsat til 3.500 kr.)	72.000 kr.
Erstatning for vedvarende græs med forbud mod gødskning, sprøjtning og omlægning af eksisterende græsarealer: 15 ha à 50.0000 kr./ha	750.000 kr.
Erstatning for vedvarende græs med hidtidig mulighed for sprøjtning og gødskning: 5,71 ha à 10.000 kr./ha	57.100 kr.
Erstatning for eksisterende stier: 4.346 meter à 15 kr./meter	65.190 kr.
Erstatning for nye stier: 1.138 meter à 60 kr./meter	<u>68.280 kr.</u>
I alt	<u>1.012.570 kr.</u>

Naturstyrelsen har i skrivelse af 24. juni 2013 udtalt følgende om overslaget:

”...

Det er Naturstyrelsens opfattelse, at der ved udmåling af erstatning for de 15 ha, der ifølge budgetoverslaget omfattes af fredningsforslagets bestemmelser i § 3 om fastholdelse til natur-

KOPI

formål med forbud mod gødskning, sprøjtning, omlægning m.v., må tages udgangspunkt i en lavere takst end den angivne på 50.000 kr./ha, idet der i den angivne sag (Sebbersund) var tale om omlægning af arealer fra omdrift til vedvarende græs, ligesom ejendomspriserne på det pågældende tidspunkt var væsentlig højere end nu. Der kan eksempelvis henvises til Naturklagenævnets afgørelse af 14. december 2010, hvor der for en tilsvarende bestemmelse tilkendtes en erstatning på 30.000 kr. /ha.
...

Fredningsnævnet har modtaget indlæg fra lodsejere med følgende løbenumre:

1) Kirsten Baumann, 2) Birte Jensen, 3)-5) Bent Bramsen, 7)-8) Ole Meldgaard, 25) Lise Høiberg og Jørgen Juul, 49) Rita og Hans Christian Andersen, 51) Marianne og Torben Lindholm, 52) Anne Knudsen og Steen Valgreen-Voigt, 63) Peter og Jette Nielsen 75)-76) Tage Kørner, 79) Lis og Søren Engquist, 83) Hans Møller Olsen, 84) Finn Hasselriis, 85) Kirsten Rønne, 86) Birgit Mostrup og 87) Jan Ole Heilmann.

Derudover har nævnet modtaget indlæg fra Klint Bjergmose Pumpelaug, Berit Fekkes samt Torben Mariager, hvilke ikke er omfattet af fredningsforslaget som grundejere.

Naturstyrelsen har i skrivelse af 20. februar 2014 udtalt følgende i relation til de indkomne indlæg fra lodsejerne:

”...

I flere indlæg sættes spørgsmålstegn ved, om § 3-registreringen af moser m.v. er korrekt. Naturstyrelsen må opfordre fredningsnævnet til at bede kommunen om at verificere § 3-registreringen i området, idet denne er af væsentlig betydning for evt. erstatningsudmåling.

Flere indlæg påpeger – som også Naturstyrelsen gjorde på det offentlige møde – at en eksisterende sti fra Th. Jensens vej til Skovløbervej over matr.nr. 2a Klint by, Højby, bør anføres på fredningskortet.

Fredningen indebærer efter Naturstyrelsens forståelse af forslaget i sig selv ikke, at der skal ske ændring af vandstandsforholdene i moser m.v. – fredningen er ganske vist ikke til hinder for, at der med andre virkemidler evt. gennemføres naturgenopretning (jf. forslagets § 9) – men fredningen rummer ikke bestemmelser om, at der skal ske naturgenopretning; der henvises i den forbindelse til reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 38 a om fredninger med naturgenopretningsindhold, som indebærer, at fredninger kun under helt særlige forhold kan rumme bestemmelser om naturgenopretning. Fredningen er således heller ikke til hinder for, at pumpelaugets virksomhed kan fortsætte uændret.

Flere indlæg peger på, at fredningsforslaget i sin fremlagte udformning begrænser muligheden for udstykning og bebyggelse af visse ejendomme.

Naturstyrelsen skal, som også fremført på det offentlige møde, gøre opmærksom på, at det fra Naturstyrelsens side er en afgående forudsætning, at fredningen kan gennemføres med en samlet omkostning til fredningerstatninger, som under ingen omstændigheder overstiger det samlede budgetoverslag, der foreligger.

KOPI

Fredningssagen må således efter Naturstyrelsens opfattelse ikke føre til, at der bliver tale om at tilkende fredningserstatninger for mistede udstyknings- eller byggemuligheder.

Langt størsteparten af fredningsområdet er udlagt som sommerhusområde, hvor kommunen gennem planlægning – erstatningsfrit - kan regulere udstyknings- og bebyggelsesmulighederne – ligesom kommunen i øvrigt har mulighed for at tilbageføre dele af sommerhusområdet til landzone. Kommuneplanen rummer de overordnede rammebestemmelser for en kommende lokalplanlægning, men skal følges op med lokalplanlægning for at få endeligt bindende virkning overfor borgerne. En lokalplan er efter Naturstyrelsens opfattelse det rette instrument til at regulere udstykning og bebyggelse i et sommerhusområde. Dette skal i 2014 ikke primært ske gennem en fredning (hvorimod dette i langt højere grad var relevant i 1960'erne, hvor den gældende fredning blev til). Fredningen kan så i dette særlige område supplere planlægningen ved at tilvejebringe især plejemuligheder, og ved at sikre rekreative stiforløb.

Man kan dog i den aktuelle sag fortsat evt. vælge at lade en ny fredning videreføre netop den regulering af grundstørrelser, tilladelse til bebyggelse m.v., som allerede lå i den gældende fredning, for at videreføre den eksisterende sikring af bebyggelsens åbne karakter m.v. Men en evt. skærpet regulering af bebyggelsesmulighederne må efter Naturstyrelsens opfattelse ske gennem kommunal planlægning.

Alternativt er der mulighed for, at fredningsnævnet i samarbejde med fredningsrejserne afdækker, hvor der er reelt grundlag for at påberåbe sig byggerettigheder, og herefter optager forhandlinger med de pågældende lodsejere og afdækker mulighederne for at håndtere disse forhold på en måde, der ikke udløser fredningserstatninger. Naturstyrelsen deltager gerne i besigtigelsesmøder m.v. i den anledning.

Naturstyrelsen kan foreslå fredningsnævnet at gå i dialog med kommunen i spørgsmålet om lokalplanlægning af området, forinden der tages stilling til de videre skridt i sagen, herunder også til mulighederne for mere konkrete forhandlinger med enkelte lodsejere om konkrete byggeønsker. Naturstyrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på muligheden for evt. at stille behandlingen af fredningssagen i bero i en periode, mens en lokalplanlægning pågår.
...

Danmarks Naturfredningsforening har i skrivelse af 25. februar 2014 kommenteret de fra lodsejerne indkomne indlæg således:

” ...

Hovedkonklusioner

De fleste henvendelser drejer sig om adgangsforhold i området. DN medsender et revideret fredningskort i overensstemmelse med nærværende bemærkninger.

Mange lodsejere har (modstridende) synspunkter og ændringsforslag til de valgte udsigter, som er fremlagt i bilag 4 til sagen. DN fastholder, at de valgte udsigter bygger på et grundigt forarbejde i regi af grundejerforeningen, og at visse forslag fra lodsejere ikke lader sig realisere inden for fredningen. DN vil naturligvis gerne deltage i yderligere drøftelser om alternative udsigtskiler ved besigtigelser i området sammen med nævnet, såfremt der er behov for det.

KOPI

En lodsejer har konstateret fejl i areal- og lodsejerlisten, hvilket har givet anledning til en fuldstændig gennemgang af denne. Der er foretaget ændringer for løbenr. 3 (areal korigeret), 7 (løbenr. henvisning rettet), 23 (dobbelklinje slettet), 63 (ny ejer) og 85 (fejl i navn på medejers rettet). Det totale areal af fredningsområdet er 88,64 ha. DN medsender et revideret bilag 1.

Tre lodsejere anmoder om mulighed for yderligere udstykning og byggeri (løbenr. 1, 3 og 4 i delområde A samt løbenr. 75 og 76, 86 i delområde B). DN argumenterer dels for, at der ikke kan være en berettiget forventning om bygge- og/eller udstykningsmulighed. Dels foreslår DN en løsning, hvor der med fredningsforslaget udlægges byggefelt under hensyn tagen til natur og landskab. DN bidrager gerne med konkrete forslag på FN's anmodning.

Gennemgang af de enkelte henvendelser

Naturstyrelsen v. Jørgen Heinemeier og Odsherred Kommune v. Michael Bay har ikke meddelt skriftlige kommentarer til fredningsforslaget. Naturstyrelsen rejste dog nogle kritikpunkter og forslag på det offentlige møde, som sagsrejsere her vil forholde sig konkret til.

Naturstyrelsen v. Jørgen Heinemeier: Den manglende beskyttelse af visse § 3-naturtyper (overdrev, hede og strandeng) kan sikres ved en zoneændring fra sommerhusområde til landzone, glemt sti ved Fasanstien/Th. Jensens Vej og sti der ender blindt bør indtegnes på fredningskortet, foreslår forbud mod gødskning og sprøjtning på 15 ha udtaget, foreslår krav om vedvarende græs på 5,7 ha sløjfet, foreslår justering af den bebyggelsesregulerende bestemmelse.

Sagsrejsere: Fastholder at en fredning er nødvendig for at sikre naturtyperne overdrev, hede og strandeng den nødvendige beskyttelse og bedre plejemuligheder. I forslag til kommuneplan 2013-2025 er en zoneændring ikke medtaget. Tidligere dialog med Odsherred Kommune om en sådan zoneændring har ikke ført til konkrete ændringer. De lovændringer som Naturstyrelsen henviser til, foreligger pt. kun som ideer, ikke som igangværende lovforberedende arbejde.

Sagsrejsere erkender at der er fejl på fredningskortet hvad angår stiforløb og sender et korrigeret kort til FN.

Sagsrejsere er af den opfattelse, at der er ved at udvikle sig eng på matr.nr. 2a, der står med sjapvand en del af året og i øvrigt anvendes til ekstensiv græsning. Det er i det lys, at forslaget om forbud mod gødskning, omlægning og sprøjtning i fredningsforslagets § 3 skal ses. DN afventer resultatet af Naturstyrelsens landsdækkende revision af § 3-registreringen, der er forsinket, men forventes tilendebragt i sommeren 2014 og anbefaler, at forbuddet fastholdes, såfremt der konstateres naturtypen eng.

DN imødekommer Naturstyrelsens forslag om at ændre den bebyggelsesregulerende bestemmelse og foreslår del af § 4 i stedet affattet således:

"Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. Minimumsarealet for en udstykket parcel skal mindst være 2.500 kvadratmeter.

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra Fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens om-

KOPI

fang, placering og udformning. Bebyggelse som er lovligt opført på fredningstidspunktet kan bevares. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab.

*Udhuse, gæstehuse... ”
...”*

Odsherred Kommune har i skrivelse af 4. marts 2014 kommenteret lodsejernes bemærkninger til fredningsforslaget således:

” ...

Generelt støtter kommunen Danmarks Naturfredningsforenings kommentarer, og vil i det nedenstående knytte et par kommentarer.

Kommunen har vurderet, at det ville være mest hensigtsmæssigt at gennemføre en plejeplan for hele det fredede område på én gang. Administrativt vil det forenkle sagsgangen, da plejeplanen skal i høring hos de berørte parter.

Mange er af den opfattelse, at naturen ikke tilgodeses. Men det er netop via fredningsinstrumentet, at der kan udarbejdes en plejeplan, der ved sin implementering vil gavne naturen.

Det er kommunens hensigt at samarbejde med de enkelte lodsejere ifm. naturplejen. Kommunen er også villig til at yde økonomisk støtte til lodsejerne i forbindelse med naturplejen. En enkelt lodsejer har allerede fået tilsagn om støtte.

Odsherred Kommune ønsker ikke at kommentere bemærkninger af mere personlig karakter.
...

Odsherred Kommune har i 2013 igangsat udarbejdelse af en naturkvalitetsplan, der omfatter en registrering af kommunes naturområder. Desuden er Naturstyrelsen i gang med en revision af § 3 områderne i kommunen.

Finder Fredningsnævnet det nødvendigt at verificere § 3 registreringen inden for en kortere tidsramme, kan kommunens egne biologer foretage dette arbejde.

Kommunen skal minde om, at der endnu ikke afklaret sag om vandstandsforholdene i Nørre Bjergmose.

Kommunen kan ganske rigtigt overføre dele af sommerhusområdet til landzone, men det kan skabe andre komplikationer, og vil ligeledes kunne udløse erstatningskrav.

De umiddelbare muligheder for at bygge i landzone er ikke nær så gode som i et sommerhusområde. Store dele af sommerhusområdet er omfattet af § 3, men de tørre naturtyper er kun beskyttet mod landbrugsdrift. I landzone er alle typer beskyttet. Dette vil også kunne udløse erstatningskrav.

Samtidigt vil kommunen ikke have de samme muligheder for at gennemføre en naturpleje som i en fredning, da der ikke generelt er plejepligt hverken i eller uden for § 3 områder.

KOPI

Kommunen er positiv over for forslaget om at afdække de reelle behov for yderligere byggeri i samarbejde med lodsejerne.

...”

Fredningsnævnet har den 11. april 2014 besluttet ikke at efterkomme Naturstyrelsens anmodning om udsættelse af sagen på udarbejdelse af en lokalplan for området.

Mens fredningssagen har verseret, har fredningsnævnet behandlet nogle dispensationssager vedrørende området.

I FN-VSJ 12/2013 er der givet dispensation til et gæstehus på matr. nr. 4cg Klint By, Højby (løbenr. 1).

I FN-VSJ 59/2013 er der givet dispensation til en udstykning af en grund på 2.500 m² fra matr.nr. 4k Klint By, Højby (løbenr. 3).

I FN-VSJ 30/2015 er der givet dispensation til arealoverførsel fra matr.nr. 4ø til matr.nr. 4o Klint By, Højby.

I FN-VSJ 115/2015 har Odsherred Kommune søgt om dispensation til at opsætte en bom på vejen fra Klint Havn til kalkbruddet. Bommen ønskes opsat uden for det fredede område og kræver derfor ikke fredningsnævnets tilladelse.

Løbenr. 1 – Kirsten Baumann har rettet henvendelse til fredningsnævnet vedrørende muligheden for udstykning fra matr.nr. 4cg Klint By, Højby. Der er ikke modtaget en konkret ansøgning. En evt. ansøgning om udstykning vil blive behandlet i henhold til fredningsbestemmelsernes § 4, jf. neden for.

Den 23. januar 2015 fremkom Danmarks Naturfredningsforening på baggrund af besigtigelsen den 12. november 2014 med forslag til ændret affattelse af flere af fredningsbestemmelserne, herunder af § 4.

Den 8. juli 2015 forlængede fredningsnævnet behandlingen af sagen frem til den 29. juli 2017, idet det ikke ville være muligt at færdiggøre sagen inden 2-årsfristen i naturbeskyttelseslovens § 37a, stk. 3, jf. stk. 1.

Fredningsnævnets bemærkninger:

Under hensyn til at fredningsforslaget omfatter såvel en revision af den eksisterende fredning af Klint Bakker fra 1967 som inddragelse af den vestlige del af området mod Sonnerup Skov og den afvandede Klint Sø mod syd finder fredningsnævnet, at der ved fredning af det samlede område kan opnås en hjemlet mulighed for at genskabe og bevare det åbne kystlandskab samt at bevare baglandet kaldet Fladvandet med dets overdrev og hede mv., alt til sikring af områdets samlede kvalitet som dels sommerhusområde og dels rekreativt område i sammenhæng med Sonnerup Skov.

Hovedparten af det område, som ikke allerede er fredet, er beliggende i sommerhusområde, som i relation til naturbeskyttelseslovens § 3 for så vidt angår bl.a. overdrev, hede og strandeng alene yder beskyttelse mod landbrugsdrift. En overførsel af dele af sommerhusområdet til landzone indgår

KOPI

efter det oplyste ikke i Odsherred Kommunes kommuneplan for 2013-2025 og kan ikke nødvendigvis ske erstatningsfrit, jf. planlovens §§ 45-46. En fredning er således den bedste mulighed for sikring af overdrev, hede og strandeng.

Hertil kommer, at en fredning vil danne hjemmel for gennemførelse af en plejeplan for hele området som en samlet overordnet plan til bevaring og opfyldelse af fredningens formål.

Fredningsnævnet finder, at spørgsmålet om fældning til opfyldelse af fredningens formål må henføres til den neden for i § 9, stk. 2 nævnte plejeplan, der skal udarbejdes inden 2 år efter fredningens ikrafttrædelse.

Fredningsnævnet tiltræder Danmarks Naturfredningsforenings forslag om ændring af § 4, således at parceller, der udstykkes efter dispensation, skal være på mindst 2.500 m².

Der er under sagens behandling meddelt dispensation til følgende lodsejere:

Løbenr. 1: Kirsten Baumann – tilbygning til eksisterende hus.

Løbenr. 3: Bent Bramsen- udstykning og bebyggelse.

Løbenr. 86: Birgit Moestrup - betinget tilladelse til bebyggelse.

Efter besigtigelse er følgende lodsejere udgået af forslaget:

Løbenr. 85: Kirsten Inger Marie Rønne.

Løbenr. 87: Jan Ole Heilmann.

Efter nævnets opfattelse er de eksisterende stier ikke tilstrækkeligt til at sikre offentlighedens adgang til området. Der anlægges derfor nye stier med i alt 1.307 meter som vist på fredningskortet. For så vidt angår matr.nr. 6cn Klint By, Højby bemærkes, at der anlægges ny sti på 279 meter langs skel til matr.nr. 6dk, 6di, 6fa og 2t smst., og med hensyn til matr.nr. 2a Klint By, Højby bemærkes, at der anlægges 341 meter ny sti i forlængelse af ovennævnte sti og frem til Fasanstien, jf. neden for i bestemmelsesernes § 8, stk. 7.

Den i kortbilag 1 fastsatte fredningsgrænse godkendes, således at det samlede areal udgør 87,84 ha.

Odsherred Kommune har opdateret registrerede § 3-områder som vandløb, sø, strandeng, overdrev, mose, hede og eng, jf. revideret kort af 19. oktober 2015 fra Danmarks Naturfredningsforening (bilag 2).

Fredningsnævnet har udskilt afgørelsen af de under sagen fremsatte erstatningskrav til en selvstændig afgørelse, der er truffet samtidig med denne fredningsafgørelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, jf. § 39.

Med disse bemærkninger godkender fredningsnævnet det af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte fredningsforslag med de forskellige ændringsforslag, der er fremkommet under sagens behandling, og fastsætter herefter neden for anførte bestemmelser for følgende ejendomme:

4cg, 4ct, 4cæ, 4d, 4k (parcel 1 og 2), 4cø, 7c, 6h, 4g, 4h, 4r, 4p, 4az, 4v, 4f, 4ø, 4o, 4ax, 4ay, 4i, 4e, 4aa, 4bh, 4z, 5b, 4b, 4y, 4u, 4bn, 4ak, 4bo, 4bs, 4br, 4bp, 4bq, 4ch, 4ci, 4ck, 4bc, 4cp, 4a, 4bb, 4cr,

KOPI

4at, 4as, 4ar, 4aø, 4aæ, 4cq, 4ba, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4ce, 4cb, 4cc, 4ca, 4bz, 4cd, 4bæ, 4bø, 4bm, 4bf, 4t, 4æ, 4ac, 4ad, 4l, 4ag, 4ai, 4m, 4n, 4cs, 4cz, del af 7du, 4an, 4ae, 4al, 4am, 4ah, 4cv, 4x, 4cu, 4q, 4bk, 4af, 4ap, 4ao, 4cf, 4au, del af 1er, del af 5a, 2g, del af 7dt, del af 22, del af 7ds, del af 7dr, del af 7g, del af 7ec, del af 7m, del af 6f, 6ft, 6cn, del af 6fa, del af 2t, del af 2s, del af 2a, del af 2dh, del af 2ck, del af 2ci, del af 2aa, del af 18bv, 3ea samt umatrikuleret areal på ca. 3,68 ha, alle Klint By, Højby og 10g, 10h, del af 10v, del af 10u, del af 10t, 10f, del af 10r, del af 3g, del af 3f, del af 3b, 4d, 5e, 2c, 2b og 7000b, alle Sonnerup By, Højby og del af 2e, 1d, 4e, 4x og 7000c, alle Holmstrup By, Højby:

Fredningsbestemmelser

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 12. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 3 Arealernes anvendelse

Brug og pleje af fredningsområdet tilrettelægges, så fredningens formål opfyldes.

Arealer indenfor delområde A kan fortsat anvendes til sommerhusbeboelse. Udstrækningen af delområde A fremgår af kortet i bilag 3.

I delområde B er der forbud mod gødskning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. Udstrækningen af delområde B fremgår af kortet i bilag 3.

Undtaget herfra er matr.nr. 6cn og 2a Klint By, Højby og matr.nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby, der fortsat kan anvendes til ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslæt.

Fredningsnævnet kan i særlige tilfælde dispensere til brug af bekæmpelsesmidler.

Undtaget fra gødsknings- og omlægningsforbuddet er matr. nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby.

KOPI

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Midlertidig teltslagning kan finde sted på have- og gårdspladsarealer.

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde B. Undtaget herfra er læskure, der er nødvendige af hensyn til græssende husdyr. Opstilling af læskure kræver dog fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering samt størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Fredningen er ikke til hinder for, at en eksisterende byggeret knyttet til matr. nr. 2a Klint By, Højby, beliggende i delområde B, kan udnyttes syd for eksisterende sti på samme matrikel, jf. fredningsskottet, på matr.nr. 2a Klint By, Højby eller matr. nr. 10g Sonnerup By, Højby efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af omfang, placering og udformning af ny bolig.

§ 5 Beplantning

Almindeligt havebrug er tilladt på den enkelte parcel i en afstand indtil 10 meter regnet fra beboelsen.

I delområde A må ejendomsskel ikke markeres som linjer med levende eller faste hegn.

Uden for 10-meterzonen holdes landskabet åbent med et lavt plantedække, fortrinsvist med græs eller naturlig urtevegetation. Enkelte fritstående træer og buske af hjemmehørende arter samt enkelte trægrupper kan tillades.

Senest 1 år fra fredningen er trådt i kraft foretager tilsynsmyndigheden en fotoregistrering af bebyggelse og beplantning i delområde A.

§ 6 Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg

KOPI

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

Arealerne må ikke benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af en primitiv lejrplads med et mindre shelter, jf. § 9, stk. 3.

Der må ikke etableres belysning langs stier og veje. I tilknytning til beboelse og udhuse kan der etableres sædvanlig nedadrettet belysning.

I delområde B må der opsættes sædvanlige fåre- og kreaturhegn (trådhegn) af hensyn til græssende husdyr. Usædvanlig hegning som eksempelvis hvide træhegn (hestehegn) er ikke tilladt.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af de nødvendige foranstaltninger i forbindelse med pleje, anlæg af stier mv., for eksempel klaplåger, stenter, drikkeanlæg, fangstfolde og lignende.

Der må ikke etableres nye læhegn, vildtremiser og lignende i delområde B. Eksisterende læhegn kan her vedligeholdes ved enkelte genplantninger med hjemmehørende arter af træer og buske.

Der må opsættes informationstavler til formidling af fredningen på foranledning af plejemyndigheden. Kommunen kan desuden opsætte vejledende information og skiltning.

Stier kan anlægges i overensstemmelse med skitserede forløb på fredningskortet. Almindelig vedligeholdelse af veje og stier med sten og grus er tilladt.

§ 7 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstofferne må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

§ 8 Offentlighedens adgang

Offentligheden har ret til at færdes og opholde sig i fredningsområdet i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i gældende love, hvor ikke andet er fastsat i det efterfølgende.

Veje og stier er åbne for offentlighedens færdsel til fods eller på cykel.

Udyrkede arealer er åbne for færdsel til fods og ophold. Der må ikke tages ophold nærmere end 150 meter fra beboelse. Ved hegning af hensyn til græssende dyr sikres adgang gennem stenter, klaplåger eller lignende. Sti over udyrket, hegned areal på matr.nr. 2a kan frahegnes, således at græssende dyr og besøgende adskilles.

KOPI

Plejemyndigheden kan af hensyn til beskyttelse af dyre- og plantelivet fastsætte regler for periodevis begrænsning af offentlighedens færdsel i delområde B på baggrund af dokumenteret slid eller forstyrrelse, eller hvis adgang hindrer nødvendig naturpleje.

Eksisterende stier, som er vist med særlig signatur på fredningskortet, må ikke nedlægges. Plejemyndigheden sikrer løbende vedligeholdelse af stierne, så de til enhver tid fremstår tilgængelige og tydeligt afmærkede i terrænet for offentligheden. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers og vejes nuværende tracé kan ændres, hvis den samlede stiforbindelse gennem landskabet opretholdes.

Der udlægges nye stier som vist med særlig signatur på fredningskortet. Stierne kan etableres som trampespor med 1 meter brede, slåede stier. Plejemyndigheden sikrer, at stier, som fremgår af fredningskortet, holdes åbne og tilgængelige hele året. Der ryddes ikke sne.

Særligt bemærkes, at forløbet af ny sti over matr.nr. 6cn Klint By, Højby etableres langs med skel. Fra det sydvestlige hjørne af matr.nr. 6dl Klint By, Højby etableres traceet i det levende hegn langs matr.nr. 6dk, 6di, 6 fa og 2t smst. På matr.nr. 2a Klint By, Højby etableres traceet, således at det forløber vest og syd om søen. Efter søen forløber traceet umiddelbart vest for skellet til matr.nr. 2i smst. og frem til Fasanstien, jf. fredningskortet.

Plejemyndigheden skal senest et år efter fredningens gennemførelse have etableret de nye stier, som fremgår af fredningskortet. Plejemyndigheden fjerner krat og anden bevoksning, flytter hegn, udlægges spang og etablerer stenter eller klaplåger, hvor det er nødvendigt ved (gen)etablering af stier i fredningen. Yderligere stier kan etableres efter aftale med lodsejeren.

Udgifter forbundet med etablering og vedligehold af stier, stenter, klaplåger og eventuel ændret hegning af fold på matr.nr. 2a pålægges plejemyndigheden.

Kørevej langs stranden og parkeringsplads tilsluttet denne må ikke føres længere mod vest og syd end som vist på fredningskortet.

§ 9 Plejemyndighed, plejeplaner og naturgenopretning

Fredningen er ikke til hinder for naturgenopretning, der udmønter fredningens formål, og som sker i overensstemmelse med et nærmere beskrevet projekt. Naturgenopretningsprojekter skal forelægges berørte lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger og Danmarks Naturfredningsforening til udtalelse samt godkendes af fredningsnævnet inden gennemførelse.

Plejemyndigheden udarbejder en plejeplan for delområde A og B senest 2 år efter fredningen er trådt i kraft. Den første plejeplan skal gælde for højst 5 år, de senere for højst 10 år.

Plejeplanen skal redegøre for, hvilke plejeforanstaltninger og anlægsarbejder der skal iværksættes. Plejeplanen skal udmønte fredningens formål og kan ud over initiativer til natur- og landskabspleje indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger efter aftale med berørte lodsejere, f.eks. etablering af en primitiv lejrplads, shelter, stier, borde, bænke og affaldskurve og op-sætning af sædvanlige fåre- og kreaturhegn og læskure til græssende husdyr.

Forslag til plejeplan skal sendes i høring hos lodsejere, tilstødende lodsejere, forpagtere, grundejerforeninger samt Danmarks Naturfredningsforening.

KOPI

Såfremt der er uenighed om indholdet af plejeplanen, forelægges de specifikke uenigheder for fredningsnævnet til afgørelse, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 802 af 21. juni 2013.

Plejemyndigheden har ret til efter forudgående drøftelse med ejer eller bruger eller med fredningsnævnets tilladelse at udføre natur- og landskabspleje på privatejede arealer til opfyldelse af fredningens formål, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 802 af 21. juni 2013.

Mål for plejen fremgår af §§ 1 og 10.

§ 10 Mål for natur- og landskabspleje

Plejen tilrettelægges, så den opfylder fredningens formål.

Pleje i delområde A skal sikre en lav vegetation uden for 10-meterzonen med mulighed for enkelte solitære træer og buske, jf. § 5. Opvækst herudover skal fjernes, selvsået såvel som plantet, uanset alder.

Pleje af overdrev, enge, heder og moser skal bevare og fremme plantesamfund med arter, der er karakteristiske for naturtyperne samt i videst muligt omfang fremme et rigt og varieret dyreliv. Plejen skal i særlig grad tage sigte på bevaring af sårbare og sjældne arter af planter og insekter.

Af hensyn til den biologiske mangfoldighed bevares gamle krat bestående af hjemmehørende arter i mindre udstrækning på overdrev og mose – det samlede terrændække må ikke overstige 5 %.

Solitære træer og mindre grupper af træer og buske af hjemmehørende arter kan bevares, men ryddes eller tyndes hvis de danner sluttede bevoksninger med skovkarakter. Eksotiske arter som eksempelvis østrigsk fyr, bjergfyr og rødgran fjernes gradvist.

Landskabet skal fremstå åbent. Udsigter, som er angivet på kortbilag 1 og beskrevet i bilag 4 til fredningsforslaget, etableres i første plejeperiode. Udsigterne holdes til enhver tid fri for slørende bevoksning.

Den udsigtskile, der på fredningskortet er angivet på matr.nr. 6cn Klint By, Højby, skal have en bredde, som giver en landskabelig sammenhæng mellem arealerne nord og syd herfor. Der kan være solitære træer i kilen i et omfang som ikke slører udsigten/indsigten.

Arter, der er angivet på Naturstyrelsens Sortliste som invasive, bekæmpes over alt inden for fredningsområdet. Såfremt lodsejer ikke foretager nødvendig bekæmpelse, gennemfører plejemyndigheden så vidt muligt den fornødne bekæmpelse.

Stierne på kystskrænten samt i mosen ved Klint Sø ryddes og gøres tilgængelig i første plejeperiode.

§ 11 Dispensation

KOPI

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

§ 12 Ophævelse af eksisterende fredning

Fredningen af 24. januar 1967 for Klint Bakker ophæves med gennemførelsen af nærværende fredning.

Deklaration tinglyst den 22. april 1970 vedrørende matr.nr. 4a og 4cq Klint By, Højby aflyses som følge af denne fredning.

Fredningskort

Det for fredningen gældende fredningskort er udfærdiget den 19. juni 2013 og er senest ændret den 1. september 2016.

Ejnert Sørensen

Ole Stryhn
formand

Rolf Dejløw

KOPIBilag:

Bilag 1: Fredningskort udfærdiget den 19. juni 2013, senest ændret den 1. september 2016.

Bilag 2: Kort, der viser beskyttet natur, senest revideret den 19. oktober 2015.

Bilag 3: Kort, der viser delområder, dateret den 15. april 2016.

Bilag 4: Beskrivelse af udsigter, dateret den 25. januar 2013, senest opdateret den 15. maj 2013.

KOPI

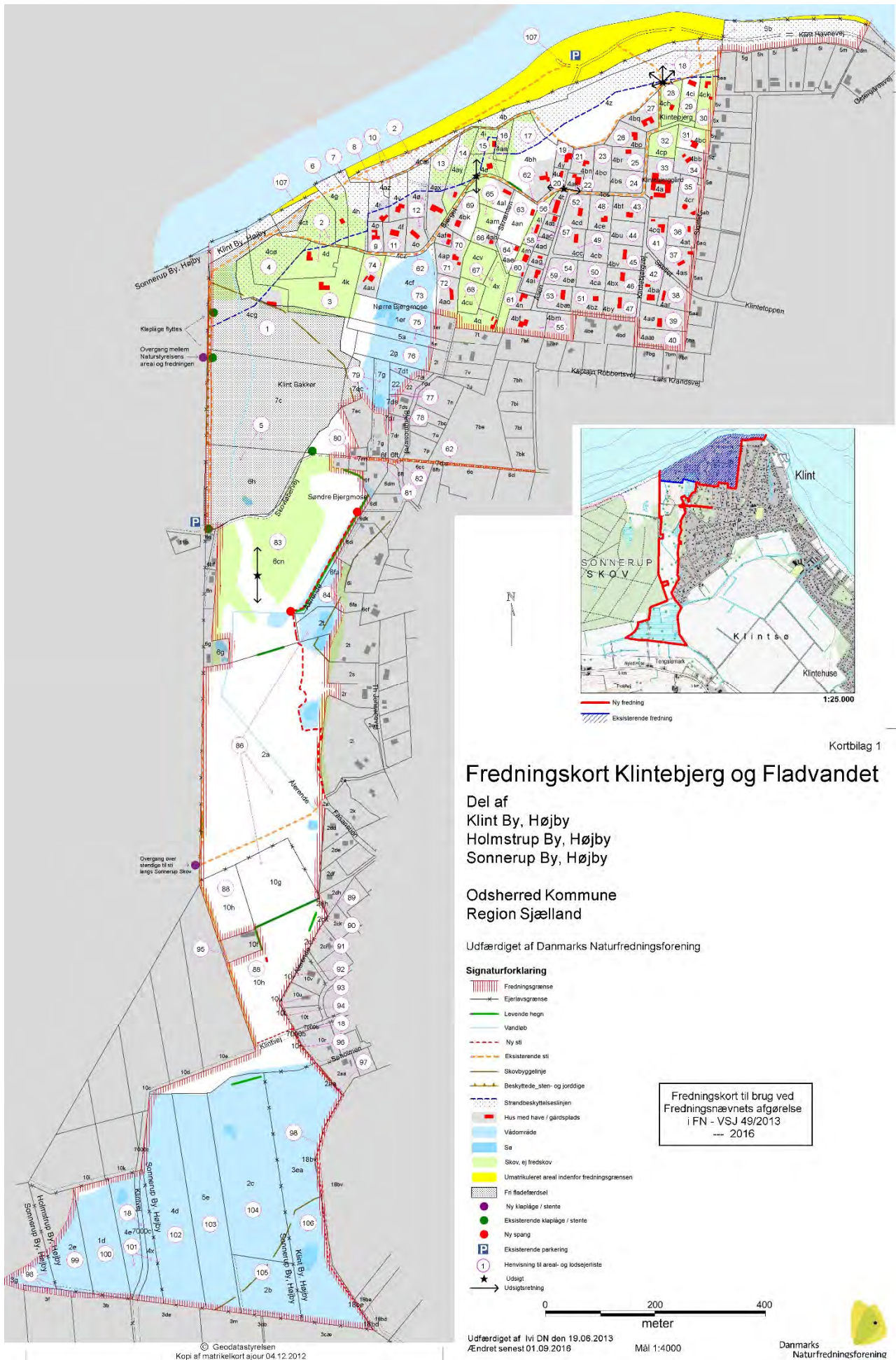
Klagevejledning

Berettigede til klage over fredningsnævnets afgørelse er ejere og brugere, der skal have denne afgørelse tilsendt, enhver, der under sagen har givet møde for fredningsnævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget samt organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i fredningsforslaget.

Klage indgives skriftligt til Miljø- og Fødevareklagenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, nmkn@naeveneshus.dk eller via nævnets klageportal www.nmkn.dk.

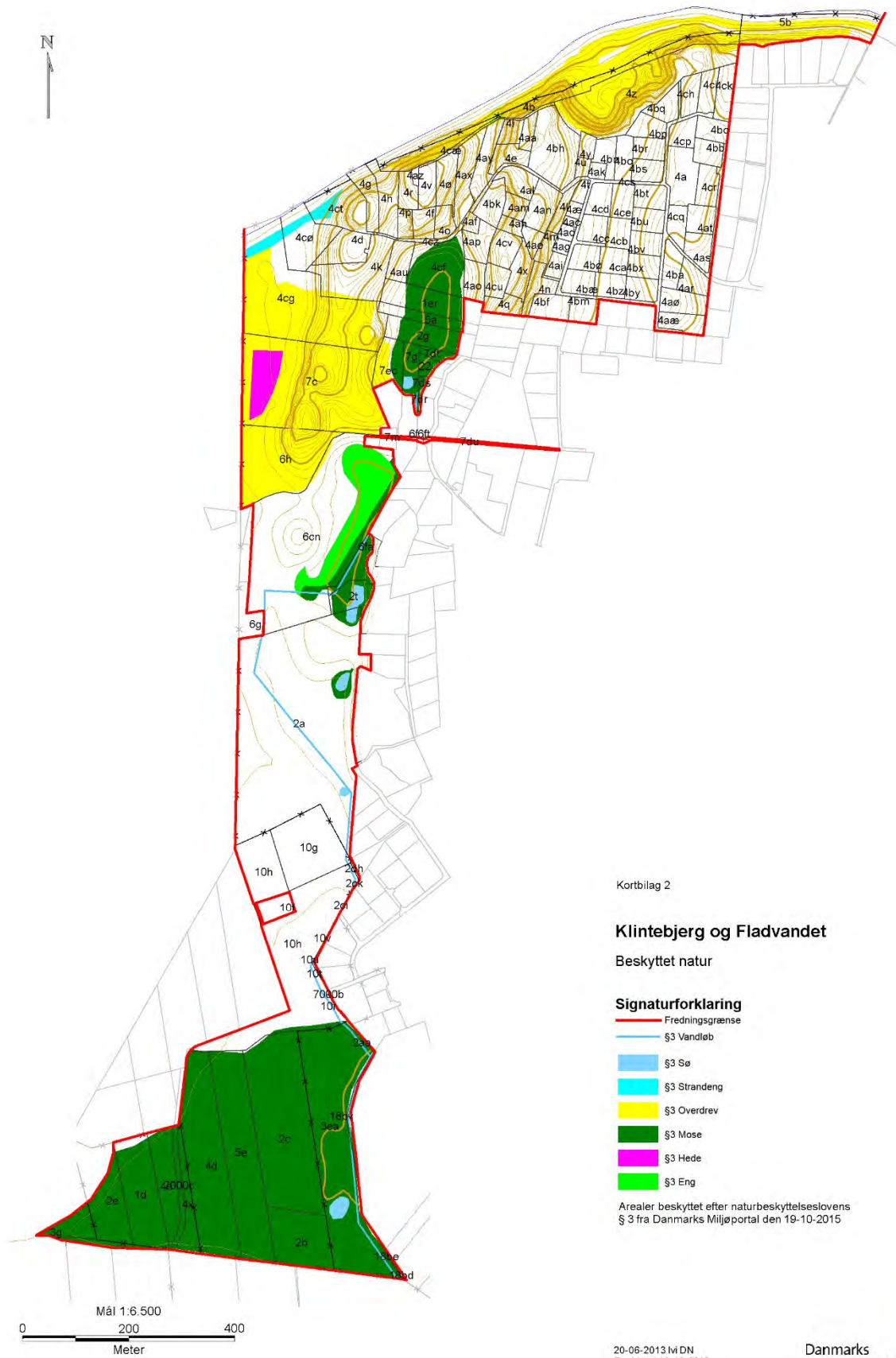
Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

KOPI

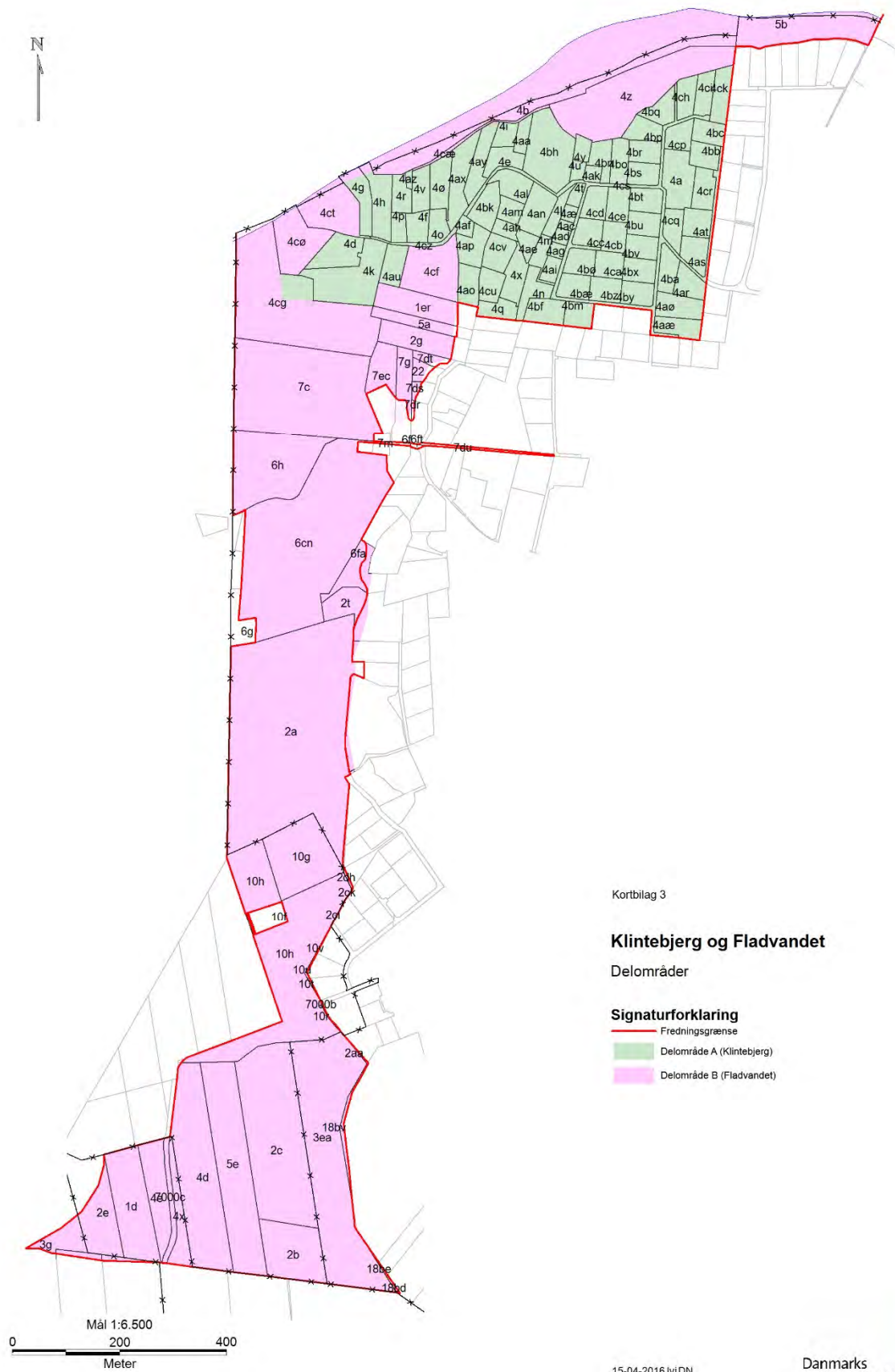


Kortbilag 1

KOPI



KOPI



Dato: 25. januar 2013
 Senest opdateret: 15. maj 2013
 Til: Fredningssagen for Klintebjerg og Fladvandet
 Sagsbehandler: Ann Berit Frostholm, 31 19 32 28, abf@dn.dk



Bilag 4

- Beskrivelse af udsigter ved Klintebjerg og Fladvandet

Notatet indeholder en illustration og beskrivelse af de udsigter, som foreslås genoprettet i forbindelse med en revideret fredning. Udsigtspunkterne og udsigtskilen er baseret på fredningen fra 1967 samt en udredning gennemført i regi af grundejerforeningen i 2003 suppleret ved besigtigelser foretaget i 2012 og 2013. Beskrivelser og fotos skal ses i sammenhæng med fredningsbestemmelserne og fredningskortet.

Baggrund

Med fredningen i 1967 blev arealer langs med kystskrænten samt den nedlagte råstofgrav overtaget af kommunen med henblik på at give offentligheden adgang til den storslåede udsigt ud over Kattegat.

Omkring 2003 arbejdede grundejerforeningen i Klint med at identificere nogle væsentlige udsigtspunkter fra offentlige veje i sommerhusområdet og ud over Kattegat samt ud over det småkuperede bagland. Baggrunden var dengang, at træer og buske på sommerhusgrundene var vokset så meget til, at den visuelle sammenhæng mellem Klinten, havet og baglandet på daværende tidspunkt var ved at forsvinde helt, og at såvel offentligheden som de enkelte grundejere havde mistet værdifulde oplevelsesmuligheder i området.

I 2008 blev der foretaget en større rydning på kommunens matrikel ved udsigtspunktet på klintens top, sideløbende med, at der blev gennemført fældninger på nogle private matrikler som opfølgning på kommunens håndhævelse af den eksisterende fredning. Men ellers er situationen fra 2003 stort set uændret.

Der er i dag adgang til de foreslåede udsigtspunkter, idet de alle tager udgangspunkt i det eksisterende vej- og stinet. Men udsigterne er endnu ikke genskabt.

Udsigt 1 – På Bjergets top

Udsigtspunktet findes ud for matr.nr. 4u og 4t, Klint By, Højby. Her forekommer områdets mest spektakulære udsigt mod havet, når man færdes i grundejerforeningens vejområde.

Mod nordvest kan der opnås en bred udsigt mod Kattegat ved at etablere åbninger i bevoksningerne længere nede ad Bjerget, således at de igen fremstår som mindre trægrupper. De græsklædte bakker vil igen kunne træde frem, og området forhindres i at springe i skov, hvis indgrebet suppleres med beskæring af den massive beplantning med primært mirabel og slåen mellem matriklerne 4bh og 4e, samt på 4ax og 4ay, Klint By, Højby.

Mod vest er det særligt en ældre, høj og sammenhængende gran- og fyrretræsbeplantning på

KOPI

matr. 4k, 4ct, 4cø samt 4d der spærrer for udsigten til havet.

Mod øst kan udsigten mod vandet i retning af Klintebjerggård forbedres væsentligt langs siderne af Bjerget ved at åbne den sammenhængende bevoksning på matriklerne 4bo, 4bs, 4a samt 4bt.



Udsigt 1, nordvest. 1986.



Udsigt 1, nordvest. 2013.



Udsigt 1, vest. Ca. 1955.



Udsigt 1, vest. 2013.



Udsigt 1, øst. 2003.



Udsigt 1, øst. 2012.

KOPI

Udsigt 2 - Slugten

Står man i knækket på Bjerget ved matr.nr. 4e, 4ay og 4al, Klint By, Højby, kan der opnås en smuk udsigt i både nordlig og sydlig retning. Her skærer en dyb og markant slugt sig ind i terrænet.

I nordlig retning skygger en række fyrretræer for landskabsoplevelsen og havudsigten, som ikke længere kan ses fra vejen. Udsigten mod syd fremstår mere åben i 2013 end i 2003. Denne udsigt kan forbedres ved yderligere beskæring af den tætte mirabel-, tjørne- og slåenbevoksning, således at skræntens bevoksning underordnes landskabets forløb.



For billede haves ikke.

Udsigt 2, nord, 2013.



Udsigt 2, syd. 2003.



Udsigt 2, syd. 2013.

KOPI

Udsigt 3 – Kalkgraven

I forbindelse med fredningen i 1967 var et væsentligt formål at sikre offentligheden udsigt ud over Kattegat fra klinten. I den forbindelse erhvervede kommunen arealer omfattende kystskrænterne mod nord samt kalkgraven, og der blev etableret adgang til udsigtspunktet ved kalkgraven mellem matr.nr. 4bq og 4ch fra Bjerget. Denne sti er dog ved at gro til i mirabelletræer.

På matr.nr. 4z er udsigten velbevaret. Fra punktet kan havet og landskabet overskues i en vid vinkel. I klart vejr kan man se Hesselø og helt til Hundested. Det ses dog tydeligt på billedet fra 2008, at skrænten er ved at blive bevokset med østigske fyr, som bør fjernes. Dette er endnu tydeligere i 2013.



Udsigt 3, nordvest. Ca. 1960.



Udsigt 3, nordvest. 2008.

Udsigt 4 – Den grønne kile

Formålet med etablering af denne udsigt er at skabe en visuel sammenhæng mellem indhegningerne i syd, engområdet i midten og overdrevsbakkerne og havet mod nord. Af et historisk kort fra 1783, tegnet af Frantz Trojel, fremgår det tydeligt, at størsteparten af arealet har ligget under lavt vand og derved været åbent og med visuel sammenhæng mellem kyst og bagland.

I respekt for landskabets udvikling ønskes blot etableret en visuel sammenhæng gennem tynning af udvalgte bevoksninger på matr.nr. 6cn Klint By, Højby, samt åbninger i læhegn/bevoksning mellem matr.nr. 6cn og matr.nr. 2a Klint By, Højby.

Udsigt 4, nord. Ca. 1954.
Foto: Det Kongelige Bibliotek

Udsigt 4, nord. 2013.

Afgørelse
(Erstatningsspørgsmål):

Den 29. juli 2013 blev der rejst fredningssag af Danmarks Naturfredningsforening vedrørende Klintebjerg og Fladvandet.

Fredningen gennemføres nu i nærmere angivet omfang. Fredningsnævnet træffer bestemmelse om gennemførelsen ved en anden selvstændig afgørelse.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, at fredningsnævnet herefter skal afgøre erstatningsspørgsmål m.v., jf. lovens § 39. Disse spørgsmål er udskilt og afgøres selvstændigt ved nærværende afgørelse.

Fredningsnævnets sammensætning er dommer Ole Stryhn (formand), det af miljø- og fødevareministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Ejnert Sørensen, jf. naturbeskyttelseslovens § 35, stk. 3.

Efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 1. pkt., skal fredningsnævnet fastsætte erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem. På den baggrund har fredningsnævnet den 27. oktober 2016 opfordret sådanne rettighedshavere til senest den 15. december 2016 at opgøre deres erstatningskrav og indsende dem til nævnet. Fristen blev efterfølgende forlænget for en enkelt lodsejers vedkommende. Der er modtaget 5 henvendelser om erstatningskrav, se nærmere nedenfor.

Den følgende gennemgang omfatter de fredede ejendomme som opregnet med løbenummer i fredningsforslaget.

Fredningsnævnet bemærker, at der ikke tilkendes erstatning til de lodsejere, der allerede er omfattet af den oprindelige fredning fra 1967.

Fredning af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (moser og andre vådområder, overdrev mv.) og § 15 (strandbeskyttelseslinjen) udløser som altovervejende hovedregel ingen erstatning.

For nye stier fastsættes et erstatningsbeløb på 60 kr. pr. meter, og for eksisterende stier/vej fastsættes en erstatning på 15 kr. pr. meter.

I de tilfælde, hvor et areal fredes, og der samtidig er forbud mod opdyrkning, gødskning, sprøjtning mv. fastsættes der en erstatning på 30.000 kr. pr. ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 15, dog således at der altid betales et minimumsbeløb på 3.600 kr. uanset arealets størrelse. Erstatningen pr. ha. og minimumsbeløbet udmåles

uden hensyntagen til, hvor i landet den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet.

Som følge heraf fastsættes der en erstatning på 3.600 kr. til lodsejere med følgende løbenumre:

76 (Tage Kørner A/S)

77 (Ulrik Henning von der Osten)

78 (Lena og Rasmus Winther Brodersen)

84 (Finn Hasselriis)

89 (Lene M. Blegvad Jakobsen og Kjeld Jakobsen)

90 (Karen Elisabeth Kirchhoff)

91 (Henning Carl Petersen)

92 (Mona Villumsen)

93 (Gitte Green Laumann, Nina Green Nielsen og boet efter Gert Green)

94 (Else Maria og Jens Erik Jakobsen)

96 (Paul Opstrup)

97 (Ida Theen)

100 (Signe Gunnel Pedersen og Michael Cohrt)

101 (Karsten Anders Winther Jørgensen og Per J. Winther Jørgensen)

Til løbenummer 75 (Kirsten Delholm og Tage Kørner Petersen) fastsættes erstatningen for et areal på 0,32 ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 15, til et beløb på 9.600 kr.

I de tilfælde, hvor et areal fredes, men hvor lodsejeren stadig har mulighed for at drive arealet på en landbrugsmæssigt hensigtsmæssig måde, fastsættes der efter praksis en erstatning på 10.000 kr. pr. ha. af den del af arealet, der ikke er omfattet af naturbeskyttel-

seslovens § 3 eller § 15. Erstatningen pr. ha. udmåles uden hensyntagen til, hvor i landet den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet.

Som følge heraf fastsættes der følgende erstatning efter denne takst:

Til løbenummer 83 (Hans Møller Olsen) fastsættes for 4,2 ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, et beløb på 42.000 kr. Hertil kommer 16.740 kr. for 279 meter ny sti. Den samlede erstatning til løbenummer 83 bliver herefter 58.740 kr.

Til løbenummer 86 (Birgit Moestrup) fastsættes for 9,79 ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, et beløb på 97.900 kr. Hertil kommer 20.460 kr. for 341 meter ny sti og 8.670 kr. for 578 meter eksisterende sti. Den samlede erstatning til løbenummer 86 bliver herefter 127.030 kr.

Til løbenummer 88 (Randi Fandrup) fastsættes for 4,13 ha., der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, et beløb på 41.300 kr. Hertil kommer 8.820 kr. for 147 meter ny sti og 4.260 kr. for 284 meter eksisterende sti. Den samlede erstatning til løbenummer 88 bliver herefter 54.380 kr.

For følgende ejendomme fastsættes erstatning for sti/vej således:

Til løbenummer 5 (Kirsten Baumann, Charlotte Bohm Bramsen og Annette Bramsen) fastsættes et beløb på 4.965 kr. for 331 meter eksisterende sti.

Til løbenummer 62 (Solgrund A/S under tvangsopløsning) fastsættes et erstatningsbeløb på 3.750 kr. for 250 meter eksisterende sti/vej vedrørende matr.nr. 7du Klint By, Højby, som ikke er omfattet af 1967-fredningen.

Til løbenummer 80 (Winnie Esther Holmsteen og Bjørn Henrik Staffan Røijen) fastsættes der erstatning på 480 kr. for 32 meter eksisterende sti/vej.

Til løbenummer 81 (Solveig Marianne Bjergmose og Henning Bjergmose) fastsættes der erstatning på 570 kr. for 38 meter eksisterende sti/vej.

Til løbenummer 82 (Jørgen Vestergaards Fritidshuse og Karsten Vestergaard ApS under konkurs) fastsættes et beløb på 315 kr. for 21 meter eksisterende sti/vej.

Til løbenummer 95 (Allan Sørensen) fastsættes et beløb på 645 kr. for 43 meter eksisterende sti.

Til løbenummer 98 (Jens Hyldegård Jensen) fastsættes et beløb på 8.800 kr. for 148 meter ny sti.

Til løbenummer 106 (Børge Friis Mikkelsen) fastsættes et beløb på 23.520 kr. for 392 meter ny sti.

Nævnet har modtaget følgende erstatningskrav:

Løbenummer 2 og 4 (Birte Jensen og for så vidt angår løbenummer 4 tillige Annette Bramsen og Charlotte Bohm Bramsen) har fremsat krav om erstatning efter grundtaksten og for eksisterende stier. Da lodsejerne er omfattet af 1967-fredningen, tilkendes der ingen erstatning.

Løbenummer 1 og 5 (Kirsten Baumann og for så vidt angår løbenummer 5 tillige Annette Bramsen og Charlotte Bohm Bramsen) har fremsat krav om erstatning efter grundtaksten og for eksisterende stier. Da lodsejerne dels er omfattet af 1967-fredningen og dels af naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 15, tilkendes der alene erstatning for stier og kun i den del, der ikke er omfattet af 1967-fredningen, jf. ovenfor.

Løbenummer 76 (Tage Kørner A/S) har fremsat krav om erstatning, hvilket nævnet har tilkendt, jf. ovenfor.

Løbenummer 83 (Hans Møller Olsen) har krævet ikke under 1 mio. kr. i erstatning.

Fredningsnævnet tilkender ikke løbenummer 83 højere erstatning end ovenfor angivet. Fredningsnævnet har herved lagt vægt på, at der fortsat er mulighed for ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslet, jf. fredningsbestemmelsernes § 3, stk. 4 (matr.nr. 6cn Klint By, Højby). Med hensyn til ny sti er der lagt vægt på, at denne ligger i periferien af ejendommen med deraf begrænsede gener for lodsejeren. Der er således ikke grundlag for at fravige standardtaksterne som angivet ovenfor.

Afslutning

Der fastsættes følgende erstatninger i fredningssagen Klintebjerg og Fladvandet:

Løbenummer 76 (Tage Kørner A/S): 3.600 kr.

Løbenummer 77 (Ulrik Henning von der Osten): 3.600 kr.

Løbenummer 78 (Lena og Rasmus Winther Brodersen): 3.600 kr.

Løbenummer 84 (Finn Hasselriis): 3.600 kr.

Løbenummer 89 (Lene M. Blegvad Jakobsen og Kjeld Jakobsen): 3.600 kr.

Løbenummer 90 (Karen Elisabeth Kirchhoff): 3.600 kr.

Løbenummer 91 (Henning Carl Petersen): 3.600 kr.

Løbenummer 92 (Mona Villumsen): 3.600 kr.

Løbenummer 93 (Gitte Green Laumann, Nina Green Nielsen og boet efter Gert Green): 3.600 kr.

Løbenummer 94 (Else Maria og Jens Erik Jakobsen): 3.600 kr.

Løbenummer 96 (Paul Opstrup): 3.600 kr.

Løbenummer 97 (Ida Theen): 3.600 kr.

Løbenummer 100 (Signe Gunnel Pedersen og Michael Cohrt): 3.600 kr.

Løbenummer 101 (Karsten Anders Winther Jørgensen og Per J. Winther Jørgensen): 3.600 kr.

Løbenummer 75 (Kirsten Delholm og Tage Kørner Petersen): 9.600 kr.

Løbenummer 83 (Hans Møller Olsen): 58.740 kr.

Løbenummer 86 (Birgit Moestrup): 127.030 kr.

Løbenummer 88 (Randi Fandrup): 54.380 kr.

Løbenummer 5 (Kirsten Baumann, Charlotte Bohm Bramsen og Annette Bramsen): 4.965 kr.

Løbenummer 62 (Solgrund A/S under tvangsopløsning): 3.750 kr.

Løbenummer 80 (Winnie Esther Holmsteen og Bjørn Henrik Staffan Røijen): 480 kr.

Løbenummer 81 (Solveig Marianne Bjergmose og Henning Bjergmose): 570 kr.

Løbenummer 82 (Jørgen Vestergaards Fritidshuse og Karsten Vestergaard ApS under konkurs): 315 kr.

Løbenummer 95 (Allan Sørensen): 645 kr.

Løbenummer 98 (Jens Hyldegård Jensen): 8.800 kr.

Løbenummer 106 (Børge Friis Mikkelsen): 23.520 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales, med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 4.

Efter § 49, stk. 1, sørger miljø- og fødevareministeren for, at tilkendte erstatninger udbetales. En erstatning kan først kræves udbetalt, når det er endeligt afgjort, om fredningen skal gennemføres. Det følger af denne lovbestemmelse, at tilkendt erstatning tidligst kan kræves udbetalt, når Miljø- og Fødevareklagenævnet måtte have opretholdt fredningsnævnets afgørelse.

Efter § 49, stk. 3, 1. pkt., afholder staten tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger, mens resten afholdes af Odsherred Kommune. Fredningsnævnet finder ikke grundlag for at fravige denne regel i medfør af stk. 4.

Ole Stryhn
formand

Klagevejledning.

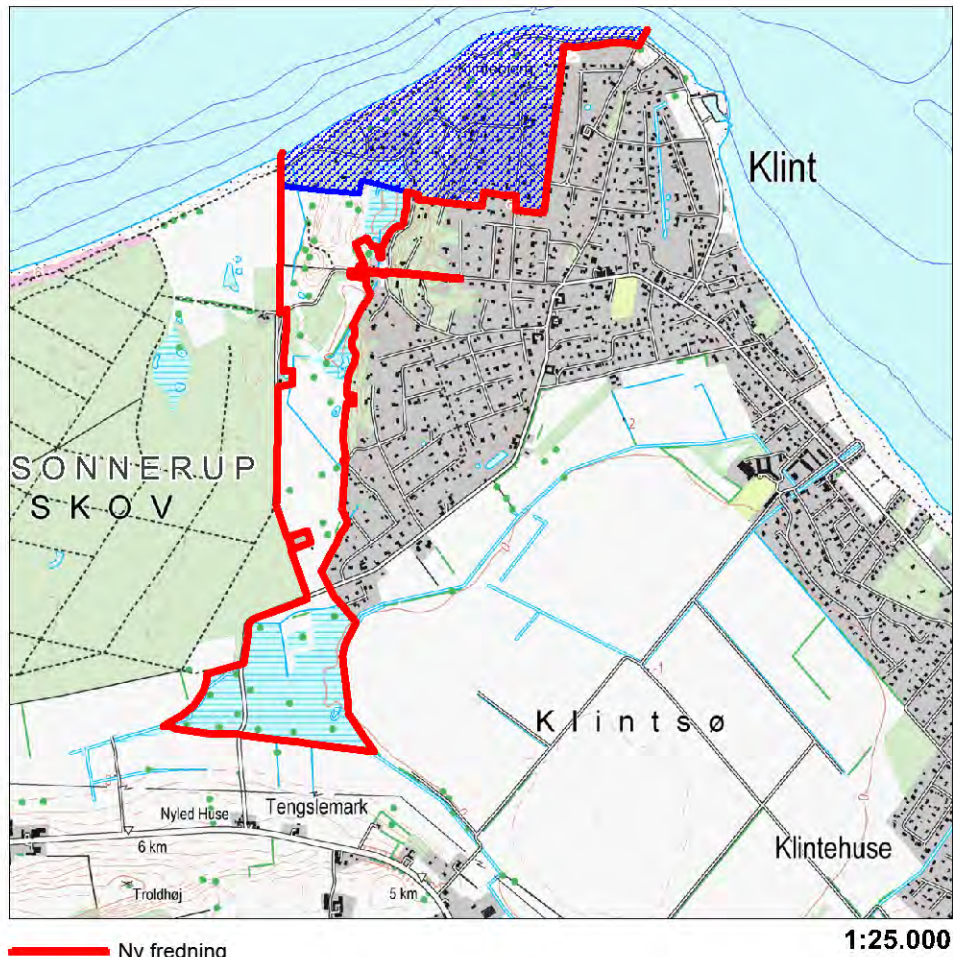
Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 43 er klageberettiget den, der anser sig berettiget til højere erstatning eller godtgørelse, eller en myndighed, der skal udrede en del af erstatningen.

Klage indgives skriftligt til Miljø- og Fødevareklagenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, nmkn@naeveneshus.dk eller via nævnets klageportal www.nmkn.dk.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

KORT >



Danmarks
Naturfredningsforening

DISPENSATIONER>

Afgørelser - Reg. nr.:

Herunder ses afgørelser i dispensationssager for denne fredning

Odsherred kommune
Natur og Miljø

Att. Benjamin Dyre

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

F 30/2015

Deres j.nr.

Den 29-04-2015 (red. nst)

Ved mail af 23. februar 2015 har Odsherred Kommune fremsendt en sag fra landinspektør Kia Nielsen på vegne ejeren, Bente Hancke, om godkendelse af overførsel af et areal fra matr. nr. 4ø til matr. nr. 4o begge Klint by, Højby.

Det fremgår af ansøgningen, at matr. nr. 4ø Klint by før arealoverførslen er på 3.874 m², heraf vej 389 m², og efter arealoverførslen og nyberegning af vejareal vil være på 3.310 m², heraf vej 404 m². Matr. nr. 4o Klint by er før arealoverførslen af areal 2.350 m² og vil efter arealoverførslen være på 2.881 m². Begge matrikler er omfattet af overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg, samt af et verserende fredningsforslag for Klintebjerg og Fladvandet.

Fredningsbestemmelserne fra 1967 bestemmer:

"Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m²."

Det oprindelige fredningsforslag siger i § 4:

"Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen."

Den 23. januar 2015 har DN foreslået dette ændret til:

"Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. Minimumsarealet for en udstykket parcel skal mindst være 2.500 kvadratmeter."

Nævnets afgørelse:

Overførslen af areal fra matr. nr. 4ø til matr. nr. 4o begge Klint by, Højby er ikke i strid med fredningsbestemmelserne fra 1967 eller med § 4 i den nu foreslåede ændring af fredningsbestemmelser. En arealoverførsel vil heller ikke være i strid med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte hensyn.

Under hensyn hertil bestemmer nævnets formand i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, at den ønskede overførsel af areal kan godkendes

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Svend Erik Hansen

Klagevejledning.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

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 en overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets 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.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet 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.

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

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

Kopi sendes til:

Bente Hancke, Christiansborggade 1, st. th., 1558 København V
Odsherred kommune, natur@odsherred.dk, bendy@odsherred.dk
Naturstyrelsen, Det Åbne Land, Haraldsgade 53, 2100 København Ø. nst@nst.dk
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V. natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening, lokalafdeling, odsherred@dof.dk
Friluftsrådet v/Caroline Seehusen, Buerupvej 4, 4450 Jyderup. kreds14@friluftsradet.dk
Klint Grundejerforening, v/ Knud Erik Pedersen, kasserer Svend Rom, C C Iversens Vej 3, 4500
Nykøbing Sj.,(rom@nyka.dk)
Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted
Ejnert Sørensen, Strandbakken 32, Veddinge Strand, 4540 Fårevejle

Odsherred kommune
Center for Plan, Byg og Erhverv
Kaj Frederiksen, kahfr@odsherred.dk

Fredningsnævnet for
Vestsjælland
Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

Er behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet
med sags nr. NMK-522-00310
[Klik her for at se afgørelsen.](#)

F 55/2015
NST-4112-03054

Deres j.nr. 306-2014-75657

Den **23 SEP. 2015**

Med mail af 7. maj 2015 har Odsherred kommune sendt en ansøgning fra Skanlux på vegne ejeren Helge Dalum om godkendelse af opførelse af et nyt sommerhus på matr. nr. 4aæ Klint by, Højby, beliggende Klintebjergvej 24, 4500 Nykøbing Sj.

Det drejer af sagen, at det drejer om sig om et sommerhus på 150 m². Sommerhuset skal have vægge i træ, som males lys brune, samt med hvide vinduer og sorte betontagsten.

Fredningsnævnet har været på besigtigelse på grunden den 25. juni og den 6. august 2015. I besigtigelserne deltog ejeren samt repræsentanter for Skanlux, Odsherred Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, grundejerforeningen for Klint Bakker og for en nabo.

I forbindelse med besigtigelsen blev det oplyst, at Helge Dalum har ejet både matr. nr. 4aæ og 4aø Klint by, og at der i 2013 er sket en omfordeling af arealer mellem disse to grunde, således at også matr. nr. 4aæ derefter fik skel mod Klintebjergvej.

Skanlux har den 18. august 2015 sendt fredningsnævnet 2 forslag til placering af et nyt sommerhus og har oplyst, at bygherren for begge forslag er indforstået med, at beplantning i skel mod Klintebjergvej fjernes, og der i fremtiden ikke bliver plantet noget nyt hverken i skel eller omkring det nye hus.

Odsherred Kommune har ikke bemærkninger til den ønskede placering af huset.

Danmarks Naturfredningsforening og grundejerforeningen har heller ikke haft bemærkninger til ansøgningen eller den ønskede placering af huset.

Naboerne Rijnko og Berit Fekkes har protesteret mod en godkendelse af det ansøgte og har bl.a. anført, at det påtænkte byggeri vil medføre at hele den berørte del af Klintebjergvej vil blive totalt lukket for enhver udsigt mod Nyrupbugten i modstrid med formålet med den oprindelige fredning.

Naturstyrelsen har den 21. juli 2015 bl.a. udtalt:

”Ejendommen er omfattet dels af Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 og dels Danmarks Naturfredningsforenings nye fredningsforslag.

Følgende er uddrag af Overfredningsnævnets afgørelse:

Bebyggelse må kun finde sted med de påtaleberettigedes samtykke, og tilladelse kan gøres betinget af husenes udformning og placering.

Beplantning uden for en afstand af 10 m fra bebyggelsen Skal kun være tilladt med de påtaleberettigedes samtykke.

Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m². Opstilling af boder, skure, master eller andre skæmmende indretninger skal ikke være tilladt.

Terrænformerne må ikke ændres.

Følgende er uddrag af Danmarks Naturfredningsforenings fredningsforslag:

§6 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt indenfor fredningen.

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus svarende til maksimalt 15 % af parcellens areal eller maksimalt 150 kvadratmeter.

Bebyggelse som er lovlig på fredningstidspunktet kan bevares. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab.

Udhuse, gæstehuse, terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hædelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg. Midlertidig teltslagning kan finde sted på have- og gårdspladsarealer.

Fredningsnævnet bør være opmærksom på fredningsforslagets upræcise og uhensigtsmæssige formulering - ”Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab.” – en formulering som ikke klart viser, at det er fredningsnævnet, der skal vurdere om et projekt er tilpasset landskabet. Andet sted i fredningsforslagets § 6 er det tydeliggjort, at det er fredningsnævnet, der skal godkende genopførelser. Uanset formuleringen er det Naturstyrelsens vurdering, at fredningsnævnet skal godkende udformning og placering af det nye hus både i forhold til Overfredningsnævnets afgørelse og det nye fredningsforslag.”

Af fredningsafgørelsen fra 1967 fremgår, at fredningsforslaget blev fremsat med det ”formål at holde de arealer, der danner den østlige, nordlige og vestlige afgrænsning af Klintebjerg bakkeområdet fri for bebyggelse og beplantning, for at bevare uforstyrret kystområderne med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer, iagttaget fra syd.

Nævnets afgørelse:

Fredningsnævnet vurderer efter sine besigtigelser af den grund, som der ansøges om godkendelse til at bygge et nyt sommerhus på, at en placering af et sommerhus som af ejeren ønsket og foreslået ikke vil være tilpasset det omkringliggende landskab, men i høj grad vil lukke for fra Klintebjergvej at kunne iagttage terrænets formationer.

Fredningsnævnet finder, at den ønskede placering af et nyt sommerhus på matr. nr. 4aæ Klint vil være i strid med formålet såvel med fredningen fra 1967, som med fredningsbestemmelserne i det under behandling værende fredningsforslag.

Fredningsnævnet kan derfor ikke godkende, at et nyt sommerhus placeres som foreslået og ønsket af ejeren.



Svend Erik Hansen



Rolf Dejløw



Ejnert Sørensen

Klagevejledning.

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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

”Klage til Natur- og Miljøklagenævnet kan alternativt indgives via Klageportalen, som du finder på www.nmkn.dk eller på www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på [borger.dk](http://www.borger.dk) eller [virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer. Klagen sendes gennem Klageportalen til Natur- og Miljøklagenævnet. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Natur- og Miljøklagenævnet i Klageportalen. Det bemærkes, at i Klageportalens trin ”Beskrivelse af klagen” skal du vælge ”Særlige klagetyper ” og derefter enten ”Vælg denne type, hvis din klage vedrører en fredningsafgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 40” eller ”Vælg denne type, hvis din klage vedrører lov om naturbeskyttelse, § 37 a stk. 3 og § 37, stk. 4”.”

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

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 en overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets 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.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet 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.

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

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

Kopi til

- ☞ Odsherred kommune, kommune@odsherred.dk, Flemming Andersen, fla@odsherred.dk
 - ☞ Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, (nst@nst.dk)
 - ☞ Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, (dn@dn.dk)
 - ☞ Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling i Odsherred
 - ☞ Friluftsrådet v/Caroline Seehusen, Buerupvej 4, 4450 Jyderup. kreds14@friluftsradet.dk
 - ☞ Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V. (natur@dof.dk),
 - ☞ DOF lokalafdeling i odsherred@dof.dk.
 - ☞ Nævnsm medlem Ejnert Sørensen, Strandbakken 32, Veddinge Strand, 4540 Fårevejle
 - ☞ Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.
- Skanlux Huse ApS info@skanlux.dk
Helge Dalum helgedalum@gmail.com
Grundejerforeningen Klint Bakker,

Landinspektør Kia Nielsen
Havnegade 9
4500 Nykøbing Sj.

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

Lsp-nyk@landinspek.dk

F 59/2013

NST-4112-01973

Deres j.nr. 0036-2013

Den 1. juli 2015

Ved mail af 26. august 2013 har De ansøgt Odsherred Kommune om tilladelse til en udstykning af en grund på min. 2.500 m² fra matr. nr. 4k Klint by, Klint, tilhørende Bent Bramsen, beliggende Bjerget 27, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Odsherred Kommune har med en mail af 25. september 2013 videresendt ansøgningen til fredningsnævnet.

Fredningsnævnet har i forbindelse med behandlingen af fredningsforslaget besigtiget ejendommen den 12. november 2014 bl.a. sammen med ejeren, Bent Bramsen og har herunder vurderet udstykningsansøgningen.

Nævnets afgørelse:

Den ansøgte udstykning af en grund med et areal på 2.500 m² af matr. nr. 4k Klint by, Højby, som angivet på Deres kort dateret 26. august 2013, vil ikke være i strid med den foreslåede ændring af fredningsbestemmelser, således om disse delvis er ændret under behandlingen af forslaget, og vil heller ikke være i strid med de gældende fredningsbestemmelser, ligesom udstykningen ikke vil være i strid med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, angivne forhold.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til den ansøgte udstykning.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Svend Erik Hansen

Rolf Dejløw

Ejner Sørensen

Klagevejledning.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

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 en overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets 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.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet 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.

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

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

Kopi sendes til:

Landinspektør Kia Nielsen, lsp-nyk@landinspek.dk

Bent Bramsen, Tingvej 19, 2820 Gentofte, bb@danjur.dk

Odsherred Kommune, Natur & Miljø att. Benjamin Dyre

Naturstyrelsen, att. Jørgen Heinemeier, nst@nst.dk, johei@nst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, att. Ann Birgit Frostholm, dn@dn.dk, abf@dn.dk

DN, lokalafdeling Odsherred@dn.dk

Friluftsrådet, kreds14@friluftstraadet.dk

DOF, natur@dof.dk

DOF, odsherred@dof.dk

Grundejerforeningen Klint Bakker, post@klintbakker.dk

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, 4100 Ringsted

Ejner Sørensen, Strandbakken 32, 4540 Fårevejle

Sejersen, Sønderødvej 31, 4291 Ruds Vedby

Kirsten Baumann
Bernadottestr. 66
D-14195 Berlin

Fredningsnævnet for
Vestsjælland
Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

Att. Dipl.-Ing. Architekt Thomas Baumann
abbaumann@t-online.de

F 12/2013

NST-4112-01535

Deres j.nr.

Den 1. juli 2015

Ved mail af 20. februar 2013 har bygmester Michael Jensen på Deres vegne sendt fredningsnævnet en ansøgning om dispensation til et gæstehus på matr. nr. 4cg Klint by, Højby, beliggende Skovløbervej 34 A, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Fredningsnævnet modtog den 14. marts 2013 supplerende oplysninger om det ønskede byggeri, og fredningsnævnet har modtaget en udtalelse af 15. februar 2013 fra Grundejerforeningen Klint Bakker.

Fredningsnævnet besigtigede ejendommen den 27. marts 2013. I besigtigelsen deltog for dem Kenneth Thiemke, Nydan Byg, for Odsherred Kommunen byggesagsbehandler Kaj Frederiksen og biolog Henrik Mysager Knudsen, og for Danmarks Naturfredningsforening Carl Henrik Haagensen og Birgitte Lau. Der henvises til den for mødet udfærdigede protokol, hvoraf fremgår, at fredningsnævnet tilkendegav, at en tilbygning placeret som ansøgt ind under bakken ikke ville kunne godkendes, ligesom det blev drøftet, hvorledes et gæstehus kunne placeres, så der sker en samling af bygningskroppen, således at denne syner mindst mulig, og således at der ikke foretages terrænændringer.

Fredningsnævnet har derefter modtaget en mail af 12. april 2013 fra byggesagsbehandler Kaj Frederiksen, som med sin mail fremsendte et nyt forslag til placering af et gæstehus. Behandling af dette forslag har afventet det fredningsforslag, som Danmarks Naturfredningsforening ultimo juli 2013 fremsatte.

Fredningsnævnet har i forbindelse med behandlingen af fredningsforslaget på ny besigtiget deres ejendom den 12. november 2014 og har herunder vurderet Deres forslag fra april 2013.

Nævnets afgørelse:

Fredningsnævnet finder, at en placering af et gæstehus som angivet i plantegning udarbejdet af Dipl.-Ing. Thomas Baumann, dateret 3. april 2013, og med de deri angivne mål ikke vil være i strid med den foreslåede ændring af fredningsbestemmelser og heller ikke vil være i strid med de gældende fredningsbestemmelser, ligesom opførelse af et gæstehus, som det ansøgte ikke vil være i strid med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, angivne forhold.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til opførelse af det ansøgte gæstehus med en placering og størrelse som angivet i plantegning af 3. april 2013 og med facader som vist i tegningsbilag, dateret 15. februar 2013, til ansøgningen fremsendt den 20. februar 2013.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Svend Erik Hansen

Rolf Dejløw

Ejnert Sørensen

Klagevejledning.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

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 en overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets 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.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet 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.

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

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

Kopi sendes til:

Kirsten Baumann, abbaumann@at-online.de

Odsherred Kommune, att. byggesagsbehandler Kaj Frederiksen kahfr@odsherred.dk

Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, (nst@nst.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, (dn@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling odsherred@dn.dk

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V. (natur@dof.dk),

DOF lokalafdeling i odsherred@dof.dk.

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Ejner Sørensen, Strandbakken 32, 4540 Fårevejle



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

23. september 2016 • J.nr.: NMK-522-00306 • Ref.: PIVHA-NMKN

AFGØRELSE

i sag om placering af udhus med carport samt tilbygning til sommerhus indenfor fredning i Nykøbing Sjælland, Odsherred Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 50, stk. 1 (fredningsdispensation).

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 20. juli 2015 om afslag på en ansøgt placering af udhus med carport samt udvidelse af sommerhus på 15 m² til en tilladelse som ansøgt på ejendommen matr.nr. 4m Klint By, Højby, Åsen 11, Nykøbing Sjælland.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 66, stk. 2, i lov om naturbeskyttelse.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015 om naturbeskyttelse med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 1620 af 8. december 2015 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Ejendommens ejer har i klagen af 13. august 2015 gjort gældende, at udhus med carport erstatter et ældre udhus og dermed opfylder bestemmelserne i fredningen, da der ikke er tale om nybyggeri. Det nye udhus opføres i samme materialer som hovedhuset og er tegnet af samme arkitekt.

Om tilbygningen til hovedhuset har klager gjort gældende, at Fredningsnævnets antagelse om terrænfald umiddelbart foran vestgavlen er forkert. Ved kortbilag illustrerer klager, hvordan tilbygningen vil fremstå i landskabet og kun vil være synlig i mindre grad.

Sagens oplysninger

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 20. juli 2015 afslået at meddele tilladelse til en tilbygning til ejendommens eksisterende sommerhus. Fredningsnævnet har samtidig meddelt tilladelse til opførelse af udhus med carport, men ikke med den ansøgte placering, idet fredningsnævnet har fastsat vilkår om en placering i tilknytning til det eksisterende sommerhus.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg. Det fremgår bl.a. af fredningsbestemmelserne:

Formålet er "at holde de arealer, der danner den østlige, nordlige og vestlige afgrænsning af Klintebjerg bakkeområdet fri for bebyggelse og beplantning, for at bevare uforstyrret kystområderne med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer, iagttaget fra syd."

"Bebyggelse må kun finde sted med de påtaleberettigedes samtykke, og tilladelse kan gøres betinget af husenes udformning og placering. Beplantning uden for en afstand af 10 m fra bebyggelsen skal kun være tilladt med de påtaleberettigedes samtykke. Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m². Opstilling af boder, skure, master eller andre skæmmende indretning skal ikke være tilladt. Terrænformerne må ikke ændres."

Ejendommen er tillige omfattet af fredningsforslaget for Klint Bakker og Fladlandet fra juli 2013, som dels skal erstatte den eksisterende fredning (område A) og dels omfatte et yderligere område (område B). Forslaget er under behandling i fredningsnævnet. Det fremgår bl.a. af bestemmelserne:

Fredningens formål er,

At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,

At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter, At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,

At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus svarende til maksimalt 15 % af parcellens areal eller maksimalt 150 kvadratmeter. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab. Bebyggelse som er lovlig på fredningstidspunktet kan bevares. Nyt byggeri tilpasses

det omkringliggende landskab. Udhuse, gæstehuse og terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet. Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstoffer (...). I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

Ejendommen ligger i område A. Det fremgår af BBR, at ejendommen ligger i sommerhusområde og har et areal på 1.760 m². På ejendommen er registreret et sommerhus med et boligareal på 95 m² og en carport på 22 m².

Baggrunden for sagen er, at ejendommens ejer gennem Odsherred Kommune har søgt fredningsnævnet om tilladelse til at opføre en tilbygning på 15 m² til det eksisterende sommerhus samt et udhus på 36,2 m², hvoraf de 23,1 m² udgør en carport. Carporten bygges som en overdækning til udhuset. Det fremgår af ansøgningen, at udhus/carport skal erstatte eksisterende udhus. Der er i tegningsforslaget taget hensyn til udsigten hos naboen ved at anvende valmet tag, og der anvendes materialer, der falder mere ind i naturen end det nuværende byggeri. Alle farver holdes i jordfarver og passer til sommerhuset, da det er samme firma, der står for tegningerne.

Odsherred Kommune har i udtalelse af 7. maj 2015 til Fredningsnævnet oplyst, at væggene udføres i 68 mm sortmalede bjælker. Vinduer og sternbrædder males hvide. Tag på sommerhus er sorte betontagsten og sort tagpap på udhus/carport. Der udføres almindeligt jordarbejde i forbindelse med udgravning til fundamenter. Odsherred Kommune har indstillet, at det ansøgte kan opføres uden at være i strid med fredningen.

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har i en udtalelse af 20. maj 2015 anført, at projektet på to punkter bør vurderes nærmere i forhold til fortolkning af bestemmelserne i fredningsforslagets § 4:

“Udhuse, gæstehuse, terrasser legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.”

Det blev anført, at i den foreliggende sag er udhuset placeret længst muligt fra beboelseshuset i sydøstlig retning, og da der endnu ikke foreligger en praksis for fortolkning af denne passus, bør det overvejes, om en afstand på ca. 15-17 m mellem beboelseshus og udhus overholder bestemmelsen.

Det blev yderligere anført, at hensigten med bestemmelsen er at sikre udsigtsmuligheder i området som helhed ved at sikre en samling af bygningsmassen.

DN har endvidere bemærket, at DN finder, at sagen bør vurderes i henhold til fredningsforslagets bestemmelse om, at nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab. DN har anført, at der ikke er fremsendt koteoplysninger for så vidt angår tilbygningen til det eksisterende beboelseshus på 3 x 5 m i vestlig retning. Huset ligger på en grund, der skråner stærkt mod vest. Faldet i terræn sker umiddelbart foran den vestvendte glasgavl på huset, derfor formodes det, at fundamentet til tilbyg-

ningen på yderligere 3 meter vil ligge væsentligt højere end det omkringliggende niveau, da terrassen foran det eksisterende beboelseshus i forvejen er hævet over terræn. DN finder, at huset med en tilbygning vil virke overordentlig dominerende i landskabet.

Naturstyrelsen, Det åbne land, har som teknisk bistand til fredningsnævnet i mail af 1. juni 2015 oplyst, at ansøgningen synes at være fuldt oplyst af kommunen, og at det ansøgte endvidere efter Naturstyrelsens vurdering ikke medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Fredningsnævnet har den 25. juni 2015 besigtiget ejendommen sammen med ansøgeren og repræsentanter for bl.a. DN, grundejerforeningen og Odsherred Kommune.

Ansøger anviste, hvor han havde nedrevet et ældre udhus og placeringen, hvor han ønsker at opføre et nyt med en åben carport. Udhuset flyttes ca. 2,5 m mod vest mod hovedhuset i forhold til det eksisterende. Ansøger oplyste, at der fra skråningen skal opbygges et fundament. Ansøger oplyste, at han har fældet og ryddet megen bevoksning på skråningen mod vest, hvor han vil genplante med tæt/lav bevoksning med nogle i området hjemmehørende planter. Han vil fjerne en ældre terrasse. Udbygningen skal hvile på et fundament kommende fra skråningen.

Kommunens repræsentant oplyste, at kommunen ikke har bemærkninger til ansøgningen.

DN henviste til sine skriftlige bemærkninger, hvoraf fremgår, at udhuse bør opføres i nær kontakt med hovedhuset, og at tilbygningen vil komme til at virke meget dominerende set fra flere vinkler i landskabet.

Grundejerforeningen bemærkede, at udhuset erstatter et ældre udhus, og at placeringen er aftalt med bag-boen, således at udhuset kommer lidt nærmere hovedhuset end det ældre udhus.

Fredningsnævnet besigtigede udsigten mod udhuset og tilbygningen nede fra Bjerget.

Fredningsnævnet har i sine bemærkninger og afgørelse anført, at det ansøgte udhus med carport er placeret i nogen afstand fra hovedhuset, hvilket ikke er i overensstemmelse med bestemmelser i det verserende fredningsforslag. Fredningsnævnet kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, godkende opførelse af et udhus med carport som det ansøgte på betingelse af, at udhus med carport opføres i tilknytning til det eksisterende sommerhus, og at placeringen på ny forelægges fredningsnævnet til godkendelse.

Om tilbygningen til sommerhuset har fredningsnævnet udtalt, at huset er beliggende på en grund, der skråner stærkt mod vest. Faldet i terræn sker umiddelbart foran den vestvendte glasgavl på det eksisterende hus. Fredningsnævnet finder, at fundamentet til en tilbygning på 3 meter i vestlig retning må antages at skulle ligge væsentligt højere end det omkringliggende niveau mod vest. En tilbygning som den ansøgte vil virke overordentlig dominerende i landskabet som helhed. Hovedhuset kan allerede nu ses fra mange vinkler og i mange afstande fra forskellige steder i fredningen, herunder fra offentlige veje. Fredningsnævnet kan ikke godkende opførelse af en tilbygning som den ansøgte.

Klager har anført, at byggeriet opfylder bestemmelserne i fredningen. Der ligger i forvejen et udhus, der måler 805 cm i længden [nu delvist nedrevet]. Udhuset skal repareres for råd og svamp. For at tilpasse det ny byggeri til det omkringliggende landskab og de nye fredningsbestemmelser, planlægges det forkortet til 770 cm, ligesom det er rykket 2,5 m tættere på hovedhuset end det eksisterende. Det nye udhus opføres i samme materialer som hovedhuset og er tegnet af samme firma. Der bruges ens døre og vinduer. Klager mener derfor, at byggeriet er et plus for naturen og omgivelserne. Det anføres, at der er store niveauforskelle på grunden, og at det ikke er muligt at placere det nye byggeri i direkte tilknytning til hovedhuset. Klager har om fredningsnævnets afgørelse vedrørende tilbygningen til hovedhuset anført, at antagelsen om, at terrænet falder umiddelbart foran den vestvendte glasgavl er forkert. Klager oplyser om koter, at målinger umiddelbart udenfor nuværende glasgavl og i 300 cm afstand, hvor glasgavlen flyttes til, fra terræn til gulvhøjde er som følger: 30 cm nord/vest = 23 cm, 300 cm nord/vest = 34 cm, 30 cm syd/vest = 20 cm og 300 cm syd/vest = 37 cm. Det anføres, at der således kun lige netop vil være plads over fundament til en sokkelsten, som måler 20 cm. Det oplyses, at det ved fotomanipulation kan illustreres, at fremflytningen af gavlen ikke vil kunne skelnes på afstand. Det oplyses, at klager omtalte for fredningsnævnet, at der forelå en større planteplan i overensstemmelse med ønsker fra myndighedernes side med stedsegrøn beplantning, der kommer til at dække terrassen og en stor del af huset. Tilbygningen vil derfor blive meget lidt synlig efter få år. Det er oplyst, at det ikke er muligt at udbygge huset fra nord eller øst, da terrænet umiddelbart udenfor huset er 180-325 cm højere. Den ansøgte udbygning er den mest skånsomme ændring af huset.

Fredningsnævnet har den 17. september 2015 oplyst, at der ingen bemærkninger er til klagen.

Klager har den 3. oktober 2015 indsendt yderligere bemærkninger, og det anføres, at ethvert hus vil kunne ses i et landskab og på en afstand af 170 m, som er den afstand hvorfra offentligheden vil kunne se vestgavlen, er det ikke muligt at skelne, om gavlen er 3 m mere eller mindre fremskudt. Klager finder det iøjnefaldende, at fredningsnævnets begrundelse er taget direkte fra en interesseorganisations indsigelse, hvis antagelser om koter, hævelse af terrasse mv. udelukkende er baseret på skøn og ikke i overensstemmelse med fakta. Klager tilføjer, at naboer i området har fået godkendt en udbygning og et udhus.

Klager har oplyst, at han har indsendt en ny placering af udhuset til fredningsnævnet, som er 4,8 m tættere på huset. Klager foretrækker den oprindeligt ansøgte placering og har ønsket at få behandlet klagesagen.

Natur- og Miljøklagenævnets besigtigelse

Natur- og Miljøklagenævnets formand har den 18. august 2016 besigtiget ejendommen og holdt møde med sagens parter.

Klager oplyste, at den nye udhusbygning er kortere end den delvist nedrevne udhusbygning er, og at den resterende del nedrives i forbindelse med opførelsen af det nye udhus med carport. Den nye bygning ønskes opført 2,5 m tættere på huset. Det blev oplyst, at placeringen er aftalt med bagboen, ligesom det har været nødvendigt at tage hensyn til afstanden til skel. Det vil være muligt, men ikke hensigtsmæssigt, hverken anvendelsesmæssigt eller i forhold til skel, at rykke udhuset endnu et par meter tættere på huset. Klager viste fotos af sommerhuset fra dengang, det blev bygget, for at dokumentere, at der ikke var sket store terræændringer under opførelsen. Det blev

oplyst, hvor langt tilbygningen til sommerhuset ville gå ud mod skrænten og i den forbindelse udpeget, hvor der skulle ske terrænændringer.

Kommunens repræsentant oplyste, at det ansøgte udhus med carport og placeringen heraf er i overensstemmelse med byggelovgivningen, og der er tale om et udhus, der ikke bliver mere end 2 meter højt, ligesom det eksisterende. Kommunen gjorde opmærksom på, at der kunne blive problemer med afstanden til skel, hvis udhuset flyttes tættere på huset.

Danmarks Naturfredningsforening oplyste, at foreningen tilslutter sig fredningsnævnets afgørelse. Foreningen foreslog, at der blev bygget til sommerhusfacaden i stedet for karnapen.

Klager oplyste, at arkitekten havde frarådet dette, da det rent bygningsteknisk ville give et dårligt resultat med utætte skotrender.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget 8 af Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Pernille Christensen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Pelle Andersen-Harild, Jeppe Vejlbjerg Brogård, Henrik Høegh, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Thyssen og Jens Vibjerg.

Efter naturbeskyttelseslovens³ § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en fredning, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Videregående afvigelser fra fredningen samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan kun ske efter reglerne om gennemførelse af fredninger, jf. stk. 5.

Ejendommen er omfattet af fredning af arealer ved Klintebjerg fra 1967 og fredningsforslag vedrørende Klint Bakker og Fladlandet, område A. Fredningsforslaget har midlertidig retsvirkning, jf. § 37, stk. 2, i naturbeskyttelsesloven, hvorfor Natur- og Miljøklagenævnet skal træffe afgørelse efter bestemmelserne i både den eksisterende fredning og fredningsforslaget.

Det er efter de generelle bestemmelser tilladt at opføre bygninger efter både den eksisterende fredning og efter fredningsforslaget. Efter fredningsforslaget er der en begrænsning på ét sommerhus og ét udhus på maksimalt 150 m² med fredningsnævnets tilladelse efter nærmere fastsatte betingelser, herunder at det skal tilpasses landskabet. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab, og udhuse m.v. må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet. Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning. Det er ligeledes efter fredningsforslaget tilladt at foretage terrænændringer i forbindelse med lovligt byggeri efter fredningsnævnets godkendelse.

Der er tale om en sommerhusejendom med et eksisterende sommerhus på 95 m² samt et delvist nedrevet udhus på 22 m². Med de ansøgte bygninger vil det samlede bebyggede areal holde sig indenfor et bebygget areal på 150 m².

³ Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015 om naturbeskyttelse med senere ændringer

Fredningsnævnet har meddelt tilladelse til opførelse af udhus med carport med vilkår om, at bygningen placeres tættere på sommerhuset, idet fredningsnævnet ikke finder, at placeringen er i tilknytning til sommerhuset. Samtidig har fredningsnævnet vurderet, at den ansøgte tilbygning til karnappen ikke er tilpasset landskabet og vil virke dominerende i landskabet som helhed.

Natur- og Miljøklagenævn finder på baggrund af formandens besigtigelse og en samlet landskabelig vurdering, at henholdsvis udhus/carport samt tilbygning til sommerhuset kan placeres som ansøgt.

Nævnet har i sin afgørelse lagt til grund, at der findes et eksisterende udhus, som ønskes erstattet med et nyt og hertil tilbygget med en carport, som placeres ca. 2,5 m tættere på sommerhuset. Ifølge bestemmelserne i fredningsforslaget kan genopførelse af lovligt byggeri ske med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Ifølge Natur- og Miljøklagenævnets praksis vil der som udgangspunkt blive meddelt dispensation til at genopføre en bebyggelse med nogenlunde samme beliggenhed, størrelse og karakter som den eksisterende. Nævnet finder, at udhusets placering 2,5 m tættere på sommerhuset vil være omfattet af denne praksis om genopførelse. Nævner finder ikke, at en tilbygget carport til det genopførte udhus vil påvirke landskabet.

Det er ligeledes indgået i Natur- og Miljøklagenævnets vurdering, at tilbygningen til sommerhuset holder sig indenfor den allerede eksisterende terrasse, og at der kun skal foretages sædvanlige terræændringer ved byggeriet, idet terræforholdene forholder sig som oplyst af klager.

På denne baggrund ændrer Natur- og Miljøklagenævnet enstemmigt Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 20. juli 2015 om afslag på en ansøgt placering af udhus med carport samt udvidelse af sommerhus på 15 m² til en tilladelse som ansøgt på ejendommen matr.nr. 4m Klint By, Højby, Åsen 11, Nykøbing Sjælland.

Natur- og Miljøklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

På nævnets vegne



Pia Vels Hansen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Jan Erik Pelle, pelle.dk1@gmail.com

Fredningsnævnet for Vestsjælland, Sagsnr. F 56/2015, vestsjaelland@fredningsnaevn.dk.

Odsherred Kommune, Sagsnr. 306-2015-5479, att. Kaj Frederiksen, kafr@odsherred.dk; kommune@odsherred.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafd., odsherred@dn.dk, dn@dn.dk

Fredningsregisteret, NST-4112-03055, svana@svana.dk; fredningsregister@nst.dk

Denne afgørelse vedrører en dispensationsafgørelse
fra Fredningsnævnet med sags nr. FN-VSJ-55-2015.
[Klik her for at se afgørelsen.](#)



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

23. september 2016 • J.nr.: NMK-522-00310 • Ref.: PIVHA-NMKN

AFGØRELSE

i sag om placering af sommerhus indenfor fredning i Nykøbing Sjælland, Odsherred Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 50, stk. 1 (fredningsdispensation).

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 23. september 2015 om afslag på en ansøgt placering af sommerhus til en tilladelse på ejendommen matr.nr. 4aæ Klint By, Højby, Nykøbing Sjælland. Samtidig hjemvises sagen til fornyet behandling i fredningsnævnet med henblik på en tilpasning af størrelsen på sommerhusbygningen og terrassen. Klager må indgive nyt ansøgningmateriale til fredningsnævnet på dette grundlag.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 66, stk. 2 i lov om naturbeskyttelse.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015 om naturbeskyttelse med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 1620 af 8. december 2015 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Advokat Mathias Tegen har på vegne af ejendommens ejer i klage af 23. september 2015 gjort gældende, at det konkrete sommerhusprojekt er i overensstemmelse med både fredningsbestemmelserne i den allerede tinglyste fredningsdeklaration og det verserende fredningsforslag udarbejdet af Danmarks Naturfredningsforening. Det anføres, at der med den ansøgte placering af sommerhuset fortsat vil være udsyn over Nyrupbugten, og sommerhuset vil være tilpasset det omkringliggende landskab.

Sagens oplysninger

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 23. september 2015 afslået at meddele tilladelse til den ansøgte placering af et sommerhus.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg. Det fremgår bl.a. af fredningsbestemmelserne:

Formålet er "at holde de arealer, der danner den østlige, nordlige og vestlige afgrænsning af Klintebjerg bakkeområdet fri for bebyggelse og beplantning, for at bevare uforstyrret kystområderne med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer, iagttaget fra syd."

"Bebyggelse må kun finde sted med de påtaleberettigedes samtykke, og tilladelse kan gøres betinget af husenes udformning og placering. Beplantning uden for en afstand af 10 m fra bebyggelsen skal kun være tilladt med de påtaleberettigedes samtykke. Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m². Opstilling af boder, skure, master eller andre skæmmende indretning skal ikke være tilladt. Terrænformerne må ikke ændres."

Ejendommen er tillige omfattet af fredningsforslaget for Klint Bakker og Fladlandet fra juli 2013, som dels skal erstatte den eksisterende fredning (område A) og dels omfatte et yderligere område (område B). Forslaget er under behandling i fredningsnævnet. Det fremgår bl.a. af bestemmelserne:

Fredningens formål er,

At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,

At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter, At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,

At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

Det fremgår endvidere af fredningsforslaget, at baggrunden bl.a. er "at bevare og genskabe det åbne kystlandskab med udsigt helt til Hesselø i overensstemmelse med den oprindelige fredningsidé."

Det fremgår af fredningsforslaget, at landskabet skal fremstå åbent.

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus svarende til maksimalt 15 % af parcellens areal eller maksimalt 150 kvadratmeter. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab. Udhuse, gæstehuse og terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet. Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

Ejendommen ligger i område A. Det fremgår af BBR, at ejendommen ligger i sommerhusområde og har et areal på 3.030 m². Ejendommen er ubebygget. Der er ansøgt om opførelse af et sommerhus på 150 m² og en overdækning på 14 m², som indgår i bygningskonstruktionen som en integreret del af saddeltaget. Endvidere fremgår det af ansøgningsmaterialet, at der ønskes etableret en terrasse på 184 m².

Sagens behandling i fredningsnævnet

Odsherred Kommune har videresendt ansøgning fra ejers arkitekt i mail af 7. maj 2015 til fredningsnævnet. Ejeren har søgt om opførelse af et sommerhus på 150 m² og terrasseareal på 184 m², heraf et overdækket areal på 14 m² på den ubebyggede ejendom. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at huset får en udvendig højde fra terræn til kip på ca. 4,5 m. Sommerhuset placeres på den vestlige del af ejendommen.

Odsherred Kommune har beregnet niveauplanet til at være 23.77. Kommunen bemærker i sin mail af 7. maj 2015, at taget får en relativt lille hældning, og derfor vil den høje ende af byggeriet mod øst og vest ikke virke dominerende. Den lave ende sænkes tilsvarende den høje ende i terrænet. Bygningen vil ligge nogenlunde i samme niveau som naboejendommen i nr. 26. Kommunen mener, at byggeriet kan tillades.

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har i sit brev af 20. maj 2015 ingen bemærkninger til projektet. DN har gjort opmærksom på, at bestemmelsen om, at byggeri maksimalt kan udgøre 150 m² ønskes udtaget af fredningsforslaget på grund af en opfordring fra Naturstyrelsen.

Naturstyrelsen, Det åbne land, har som teknisk bistand til fredningsnævnet i mail af 29. maj 2015 bemærket, at ansøgningen synes fuldt oplyst af kommunen, og at det ansøgte efter Naturstyrelsens vurdering ikke medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Fredningsnævnet besigtigede ejendommen den 25. juni 2015 sammen med bl.a. ejerne, ejernes arkitekt, *Odsherred Kommune*, DN og grundejerforeningen. Det fremgår af protokollen, at *ejerne* anviste, hvor det nye sommerhus ønskes opført. Det blev af ejerne oplyst, at huset ikke skal graves ind i bakken, og at den østlige del af huset vil komme til at hvile på pæle.

Kommunens repræsentant oplyste, at det ansøgte sommerhus kan godkendes med det niveauplan, som kommunen har beregnet. Hverken DN eller grundejerforeningen havde bemærkninger til ansøgningen.

Fredningsnævnet besigtigede ejendommen igen den 6. august 2015 sammen med bl.a. ejerne, Odsherred Kommune, DN og grundejerforeningen. Det fremgår af protokollen, at arkitekten viste de afsatte målepinde og gennemgik byggeprojektet.

Kommunen oplyste, at huset skal graves ned mod nord ifølge det niveauplan, som kommunen kan godkende.

Ejerne oplyste, at de i 1961 købte to grunde. De byggede på den ene grund nærmest vejen. De plantede fyrtræer for at få læ før fredningen i 1967. Der er nu kun to træer tilbage. I 2007 fik de ommatrikuleret deres grunde, så begge grunde nu har skel ud mod vejen, hvilket har givet dem mulighed for at bygge et hus nær vejen på den ubebyggede grund. Den anden grund med sommerhuset har de overdraget til deres børn, og nu ønsker de at bygge et nyt sommerhus til dem selv.

Arkitekten bemærkede, at det på grund af højdekurverne er vanskeligt at bygge et hus længere nede ad bakken på grund af en fordybning, hvor regnvandet løber. Som alternativ til den ansøgte placering blev foreslået en placering 6-7 m længere væk fra vejen, men stadig forskudt fra det eksisterende sommerhus.

Ejerne bemærkede, at såfremt den ansøgte placering godkendes, ville de tilbyde, at der kunne stilles vilkår om, at der ikke må være beplantning langs skellet til vejen eller rundt om huset.

DN og grundejerforeningen havde ingen bemærkninger til ansøgningen. Grundejerforeningen var tilfreds med, at huset sænkes ved afgravning i den nordlige ende.

En nabo, som havde indgivet en skriftlig indsigelse, fastholdte sine indsigelser om, at det ansøgte byggeri vil lukke for den hidtidige udsigt til bakken på de to grunde, og at muligheden for at bygge endnu et hus kun er muliggjort, fordi de to ejendomme blev ommatrikuleret.

Ved mail af 11. august 2015 har arkitekten til fredningsnævnet indsendt skitser visende den ansøgte placering og en placering 6-7 meter længere væk fra vejen.

Den 23. september 2015 traf Fredningsnævnet afgørelse i sagen.

Fredningsnævnet har på baggrund af sine besigtigelser vurderet, at en placering af sommerhuset som ønsket og foreslået af ejeren ikke vil være tilpasset det omkringliggende landskab, men i høj grad vil lukke for, at der fra Klintebjergvej kan iagttages terrænets formationer. Fredningsnævnet finder, at den ønskede placering vil være i strid med formålet i såvel fredningen fra 1967 som fredningsbestemmelserne i fredningsforslaget.

Klager har anført, at det ikke er korrekt, at den påtænkte placering af sommerhuset vil indebære, at udsigten til Nyrupbugten fra Klintebjergvej hindres. Klagen er vedlagt foto taget af arkitekten fra ejendommen med udsigt over bugten. En skitse af huset med den ansøgte placering er manipuleret

ind i billedet, og viser påvirkningen af udsigten. Det anføres, at der forstsat vil være udsigt, og uden nogen nævneværdig forskel fra i dag. Der er endvidere vedlagt skitse med indtegnede sigtelinjer.

Klager gør gældende, at der med denne løsning er den største bevaring af de geologiske og botaniske interesser på grunden. Placeringen af sommerhuset er tilpasset det omkringliggende landskab, der er taget hensyn til bevarelsen af den eksisterende udsigt, og placeringen er derfor fuldt ud i overensstemmelse med den tinglyste fredning. Det gøres ligeledes gældende, at opførelsen af sommerhuset ligger inden for formålet med det verserende fredningsforslag. Der er ikke i formålsbestemmelsen anført forhold, der er til hinder for den valgte placering. Landskabet vil efter opførelsen af sommerhuset fremtræde som et åbent kystlandskab med vedvarende udsyn til havet.

Klager redegør for, at de alternative placeringer, der har været nævnt, enten vil forringe udsigten eller kræve dispensation til at bygge tæt på skel, og dermed genere naboen.

Fredningsnævnet har kommenteret klagen den 29. oktober 2015. Det fremgår bl.a., at der i det hele henvises til protokollerne om besigtigelserne, og at fredningsnævnet opfordrer Natur- og Miljøklagenævnet til at besigtige ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnets besigtigelse

Natur- og Miljøklagenævnets formand har den 18. august 2016 besigtiget ejendommen og holdt møde med sagens parter.

Klager oplyste, at baggrunden for den valgte placering er, at den ligger tæt på vejen og forskudt fra naboernes udsyn, ligesom der er taget hensyn til udsynet fra Klintebjergvej. Det blev endvidere oplyst, at klager gennem årene havde fældet ca. 256 fyrtræer, som havde stået på ejendommen og taget udsynet. Der er kun 2 tilbage.

Klagers advokat redegjorde for, at den pågældende ejendom er den allersidste ejendom i den sydøstlige del af fredningsområdet. Genboen, naboen til højre og samtlige parceller mod øst ud mod kysten er ikke omfattet af fredningen og fredningsforslaget. Det blev ligeledes demonstreret, at placeringen af huset ikke er en hindring for den eksisterende frednings formål om "at sikre højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer iagttaget fra syd", idet det kun er fra nogle vinkler og kun i begrænset omfang, at huset vil tage af udsigten.

Danmarks Naturfredningsforening oplyste, at foreningen nu støtter fredningsnævnets afgørelse og anbefaler, at huset opføres i fordybningen i den modsatte ende af grunden.

Advokaten oplyste, at denne placering netop ville tage udsigten fra alle vinkler, også fra naboens "udkig". I øvrigt ville det ikke være hensigtsmæssigt at bygge i fordybningen, da det er opsamlingssted for regnvand og tit står under vand. Desuden ville det kræve markante terræændringer at bygge dér.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget 8 af Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Pernille Christensen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Pelle Andersen-Harild, Jeppe Vejlby Brogård, Henrik Høegh, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Thyssen og Jens Vibjerg.

Efter naturbeskyttelseslovens³ § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en fredning, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Videregående afvigelser fra fredningen samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan kun ske efter reglerne om gennemførelse af fredninger, jf. stk. 5.

Ejendommen er omfattet af fredning af arealer ved Klintebjerg fra 1967 og fredningsforslag vedrørende Klint Bakker og Fladlandet, område A. Forslaget har midlertidig retsvirkning, jf. naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 2, hvorfor Natur- og Miljøklagenævnet skal træffe afgørelse efter bestemmelserne i både den eksisterende fredning og fredningsforslaget.

Både den eksisterende fredning og det aktuelle fredningsforslag har bl.a. som formål at sikre udsigten i fredningsområdet, og den eksisterende fredning har samtidig som formål at sikre højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer iagttaget fra syd, mens fredningsforslaget generelt har til formål at sikre det åbne kystlandskab. Baggrunden for fredningsforslaget er bl.a. "at bevare og genskabe det åbne kystlandskab med udsigt helt til Hesselø i overensstemmelse med den oprindelige fredningssidé."

Det er efter de generelle bestemmelser tilladt at opføre bygninger efter både den eksisterende fredning og efter fredningsforslaget. Efter fredningsforslaget er der en begrænsning på ét sommerhus og ét udhus på maksimalt 150 m² med fredningsnævnets tilladelse efter nærmere fastsatte betingelser, herunder at det skal tilpasses landskabet.

Fredningsnævnet har afslået at meddele tilladelse til den ansøgte placering af sommerhuset, idet fredningsnævnet finder, at den er i strid med formålet den eksisterende fredning fra 1967 og med bestemmelserne i fredningsforslaget. Fredningsnævnet finder, at placeringen ikke vil være tilpasset det omkringliggende landskab og vil lukke for, at man kan iagttage terrænets formationer ved kig fra Klintebjergvej.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det ansøgte er i strid med fredningens formål.

Natur- og Miljøklagenævnet lægger til grund, at det ikke kan undgås, at et sommerhus på 150 m² vil kunne ses i landskabet, uanset hvor huset placeres på ejendommen. Ejendommen er den bagest beliggende ejendom i syd(østlig) retning indenfor fredningen i et bebygget sommerhusområde. Indkigget fra syd fra Klintebjergvej over Klintebjergs formationer er derfor begrænset til de foranliggende sommerhuse i sydlig retning. Nævnet har herved også lagt til grund, at sommerhuset ikke bliver højere end nabohuset, som ligger umiddelbart foran i sydlig retning.

Natur- og Miljøklagenævnet finder på baggrund af formandens besigtigelse og efter en samlet landskabelig vurdering, at sommerhuset kan placeres som ansøgt, hvor huset vil virke mindst dominerende og bedst tilpasset landskabet.

Den ansøgte størrelse på huset er angivet til 150 m² samt et overdækket areal på 14 m². Overdækningen har en udformning, der forøger det bebyggede areal, idet overdækningen er en del af sadeltaget, så det bebyggede areal i alt udgør 164 m², og således overstiger de tilladte 150 m². Det frem-

³ Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015 om naturbeskyttelse med senere ændringer

går endvidere af ansøgningsmaterialet, at der opføres en terrasse på 184 m². Nævnet finder, at størrelsen på terrassen er uforholdsmæssigt stor og bør stå i rimeligt forhold til sommerhuset.

På denne baggrund ændrer Natur- og Miljøklagenævnet enstemmigt Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 23. september 2015 om afslag på en ansøgt placering af sommerhus til en tilladelse på ejendommen matr.nr. 4aæ Klint By, Højby, Nykøbing Sjælland. Samtidig hjemvises sagen til fornyet behandling i fredningsnævnet med henblik på en tilpasning af størrelsen på sommerhusbygningen og terrassen. Klager må indgive nyt ansøgningsmateriale til fredningsnævnet på dette grundlag.

På nævnets vegne



Pia Vels Hansen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Helge Dalum, helgedalum@gmail.com

Plesner, att. advokat Mathias Tegen, j.nr. 57802-101, mte@plesner.com

Fredningsnævnet for Vestsjælland, FS 55-2015; vestsjaelland@fredningsnaevn.dk,

Odsherred Kommune, att. Kaj Frederiksen, 306-2014-75657, kahfr@odsherred.dk;
kommune@odsherred.dk.

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafd., odsherred@dn.dk; dn@dn.dk

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, NST-4112-03054, svana@svana.dk

Fredningsregisteret, fredningsregister@nst.dk

Odsherred Kommune
Naturteamet
Natur, Miljø og Trafik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. Christina Voss Pedersen
chvop@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20602394
vestsjælland@fredningsnaevn.dk

F N-VSJ 27/2017

Deres j.nr. 306-2017-3525

Den 21. juni 2017

Ved mail af 6. april 2017 har Odsherred Kommune på vegne ejeren Jesper Sander Pedersen søgt om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus på matr.nr. Åsen 9, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Fredningsnævnet har været på besigtigelsen den 6. juni 2017.

Odsherred Kommune har ved fremsendelse af ansøgningen bl.a. oplyst:

Grundarealet er på 2975 m². Eksisterende bygninger nedrives.

Der ønskes opført et nyt sommerhus på 90,7 m² med en overdækning på 17,7 m². Udnyttelsesgrad på 3,64 %.

Materiale og farver:

- Tag: Tagpap med listedækning / farve: sort
- Ydervægge: Træ (imprægneret rustik profileret gran) / farve: sort
- Vinduer og døre: Hvide (RAL 9010)

Odsherred Kommune har den 6. juni 2017 efter besigtigelsen oplyst:

Niveauplan fastsættes efter situationsplan (tegningsnr. 6302-01/dato: 23.01.2017/rev. d. 11.05.2017).

Niveauplan fastsættes til: $30,52 + 30,25 + 30,14 + 29,99 + 30,18 + 30,62 = 181,70/6 = \mathbf{30,28}$

Hvilket betyder en facadehøjde på max 33,28 og en totalhøjde på max 35,28.

Miljøstyrelsen har den 8. maj 2017 bl.a. udtalt:

” ...

Der søges om dispensation til opførelse af nyt sommerhus til erstatning for et ældre hus, som er nedrevet.

Opførelsen sker på en ejendom der er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klitbjerg og dermed deklaration godkendt af fredningsnævnet den 13. april 1970.

Deklarationen indeholder bl. a. følgende bestemmelser:

På hver parcel må kun opføres eet beboelseshus i een etage, dog med udnyttet tagetage, samt udhus og garage. Beboelseshuset skal være mindst 30 m².

Til opførelse af såvel beboelseshus som udhus og garage må kun anvendes nye materialer, ligesom alle udvendige flader skal holdes i dæmpede eller mørke farver, der passer ind i naturen. Taget må ikke beklædes med pap eller eternit af rød eller grøn farve.

Oplysninger om ejendommen ifølge BBR:

- sommerhus på ejendom beliggende i sommerhusområde
- samlet boligareal 0 m² (sommerhuset nedrevet)
- garage på 20 m²

Sagen synes i øvrigt fuldt oplyst af kommunen.

...

Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...
..."

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred har den 10. maj 2017 udtalt:

Af kommunens brev til fredningsnævnet 6.4 fremgår det at "eksisterende bygninger nedrives". Af kommunens mail til fredningsnævnet 20.4 fremgår det at to bygninger på i alt 29 m² skal bibeholdes.

Hvis det er det sidste der ansøges om, er det så vidt vi kan se ikke muligt at danne sig et indtryk af, hvordan de forskellige bygninger er placeret i forhold til hinanden og hvilken afstand der er mellem det nye sommerhus og de bygninger der skal bevares. Vi mener at situationsplanen bør indeholde placering af samtlige bygninger på ejendommen, for at man kan vurdere den samlede landskabelige påvirkning.

I øvrigt har vi ikke kommentarer til byggeriet.

Efter at have modtaget en situationsplan med eksisterende udhus og garage indtegnet meddelte foreningen, at man ingen bemærkninger havde til projektet efter oplysningerne om bygningernes placering.

Grundejerforeningen Klint Bakker har den 16. maj 2017 udtalt:

Grundejerforeningen har et par kommentarer:

- Formoder at alle eksisterende bygninger rives ned
- Farven på vinduer/døre er oplyst til hvide, hvilket ses mere tydeligt end sort, når der kigges op på huset fra udsigtpunkter, kunne måske overvejes

Ejendommen er nu omfattet af det i juli 2013 fremsatte fredningsforslag for Klintebjerg og Fladvandet, som fredningsnævnet vedtog den 24. maj 2017. Af fredningsbestemmelserne heri fremgår bl.a.:

...

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

...

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt indenfor fredningen.

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus svarende til maksimalt 15 % af parcellens areal eller maksimalt 150 kvadratmeter. Bebyggelse som er lovlig på fredningstidspunktet kan bevares. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab.

Udhuse, gæstehuse, terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

...”

Fredningsnævnets afgørelse.

Fredningsnævnet er enige i, at det ansøgte hus med sine hvide vinduer og døre med sin beliggenhed ud til en skrænt fra visse steder i det fredede område vil være særligt synlig. Fredningsnævnet er samtidig opmærksom på, at flere huse i det fredede område fremstår med samme farver som det ansøgte hus. Fredningsnævnet finder, at det nye sommerhus efter det oplyste opføres i tilknytning til eksisterende udhus og garage.

Opførelse af et sommerhus som det ansøgte vil ikke være i strid med formålet med fredningsbestemmelserne for området eller med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

Under hensyn hertil godkender fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, det ansøgte projekt.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I behandlingen af ansøgningen har deltaget medlemmerne Rolf Dejløw og Ejnert Sørensen,

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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 efterkomme 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 parts-høring.

Kopi til:

Jesper Sander, js@cabinn.com

EBK Huse A/S, mup@ebk.dk

Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.

Odsherred kommune, Christian Voss Pedersen

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

(natur@dof.dk),(odsherred@dof.dk)

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Ejner Sørensen, Strandbakken 32, 4540 Fårevejle

Odsherred Kommune
Center for Plan, byg og erhverv
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. Kaj Frederiksen
kahfr@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ 67/2015

Deres j.nr.

Den 12. juli 2017

Ved mail af 9. juni 2015 har Odsherred Kommune på vegne ejerne af matr.nr. 4aø Klint by, Højby, beliggende Klintebjergvej 26, Klint, 4500 Nykøbing Sj. ansøgt om dispensation til at opføre et udhus med vaskerum på i alt ca. 30,8 m² samt med et brændeskjul.

Fredningsnævnet var på besigtigelse på ejendommen den 25. juni 2015.

Odsherred Kommune havde ved besigtigelsen ingen bemærkninger til ansøgningen om at opføre et udhus med brændeskur.

Danmarks Naturfredningsforening og grundejerforeningen havde ved besigtigelsen alene den bemærkning, at det ønskede udhus må ligge op til det eksisterende sommerhus.

Fredningsnævnet ønskede at få en nærmere, mere præcis beskrivelse af udhuset og af den ønskede placering af dette samt oplysning om hvilken terrænregulering det vil medføre.

Kommunen sendte en mail af 10. september 2015 til fredningsnævnet med reviderede planer, herunder koteplan og en situationsplan visende, at udhuset nu ønskedes opført således at afstanden mellem sommerhuset og brændehækken er ca. 1 meter og afstanden mellem sommerhuset og udhuset er ca. 4,6 meter.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klitbjerg, som bla. indeholder bl. a. følgende bestemmelser:

På hver parcel må kun opføres eet beboelseshus i een etage, dog med udnyttet tagetage, samt udhus og garage. Beboelseshuset skal være mindst 30 m².

Til opførelse af såvel beboelseshus som udhus og garage må kun anvendes nye materialer, ligesom alle udvendige flader skal holdes i dæmpede eller mørke farver, der passer ind i naturen. Taget må ikke beklædes med pap eller eternit af rød eller grøn farve.

Ejendommen er nu omfattet af det i juli 2013 fremsatte fredningsforslag for Klintebjerg og Fladvandet, som fredningsnævnet vedtog den 24. maj 2017. Af fredningsbestemmelserne heri fremgår bl.a.:

...

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

...

§ 4 Bebyggelse

...

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus svarende til maksimalt 15 % af parcellens areal eller maksimalt 150 kvadratmeter. Bebyggelse som er lovlig på fredningstidspunktet kan bevares. Nyt byggeri tilpasses det omkringliggende landskab.

Udhuse, gæstehuse, terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

...”

Fredningsnævnets afgørelse.

Fredningsnævnet vurderer, at opførelse af et udhus med brændehæk som beskrevet i bilagene til kommunens mail af 10. september 2015 og med den deri oplyste placering ikke vil være i strid med formålet med fredningsbestemmelserne for området eller med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

Under hensyn hertil godkender fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, det ansøgte projekt.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I behandlingen af ansøgningen har deltaget medlemmerne Rolf Dejløw og Ejnert Sørensen,

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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 efterkomme 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 parts-høring.

Kopi til:

Peter Dalum, Gøgevang 66, 2970 Hørsholm

Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.

Odsherred kommune, byggesag@odsherred.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

natur@dof.dk, odsherred@dof.dk

Grundejerforeningen Klint Bakker, post@klintbakker.dk

Paw Pedersen, Askøvej 7, 4500 Nykøbing Sj. Paw2301@gmail.com

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Ejnert Sørensen, Strandbakken 32, Veddinge Strand, 4540 Fårevejle

Arkitekt Claus Pryds
Kronprinsessegade 43
1306 København K
info@clauspryds.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ 63/2017
Svana-511-00945

Den 29. januar 2018

Med mails af 19. og 20. juli 2017 ansøgte Odsherred Kommune på vegne ejerne, Michael Madsen og Anna Berit Asp Christensen, om godkendelse af, at de opføre et nyt sommerhus på matr.nr. 4ø Klint by, Højby, beliggende Bjerget 24, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Projektet angår et nyt sommerhus med to terrasser mod sydvest og nordøst. Begge terrasser ligger ca. i kote 19,82. I en projektmappe af 17. januar 2018 skriver arkitekt Claus Pryds bl.a.:

”
...

Vi ansøger her fredningsnævnet om en endelig godkendelse af sommerhusprojektet på Bjerget 24 i Klint.

Som nævnt, på mødet den 13. september, var den endelige planløsning ikke faldet helt på plads; der er i det endelige projekt indarbejdet et gæstetoilet, som har gjort at huset er langt mere funktionelt. Denne ændring har gjort bygningen 10 m² større end projektet, der blev fremlagt d. 13. Placeringen af toiletterne ligger i bygningens vestlige ende, som også er den lavest del af bygningen; toilettet får lys fra et mindre tagvindue. Bygningens endelige størrelse er på 125 m² brutto. Terrassen mod sydvest følger bygningens nye formation, og er derfor blevet 15 m² større; terrassen mod nordøst er blevet m² mindre. Så det samlede terrassereal er på i alt 63 m².

De to små gæsteværelser i bygningens vestlige ende har fået hver et lille vindue med kig til landskabet; det betyder, at det endelige vinduesareal er endt på i alt 30 m². Over de langsgående vinduespartier placeres et udhæng, så dele af vinduerne ligger i skygge. Herudover er alle partier med lavrefleksionsglas i to lag med 82 % lysgennemtrængning, som yderligere er med til at nedsætte refleksionen.

Den endelige placering af bygningen er vinklet med 6 grader på grunden; dette er gjort, for at bygningen og terrassen med sit nye omrids, stadig holder sig sikkert bag strandbeskyttelseslinjen; den nye placering gør også, at bygningen bedre følger landskabets koter og derfor fremstår mere naturligt i landskabet.

Ændringer kan ses på nedenstående tegningsmateriale.

Udover ovenstående er der ikke fortaget ændringer på projektet; alle højder er som fremvist i det tidligere materiale, der blev fremlagt på mødet den 13. september. Hvor den smalle facade mod øst har en højde på 6 m, men derefter hurtigt falder til 5 m over terræn. De 5-10 m³ jord, der udgraves vil blive indarbejdet under det nye hus eller fjernes.

I nedenstående materiale bliver det endelige projekt belyst via tegninger, materiale referencer og beskrivelser.

...”

Projektmappen indeholder bl.a. følgende foto med det projekterede hus i landskabet:



Odsherred Kommune har ved fremsendelse af sagen i juli 2017 indstillet det ansøgte byggeri til fredningsnævnets godkendelse og har i øvrigt bemærket, at såfremt byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser, er kommunen sindet at tillade byggeriet. Kommunen har i en mail af 22. januar 2018 efter modtagelse af det endelige projektmateriale meddelt, at kommunen ikke umiddelbart ser noget til hinder for gennemførelse af byggeriet i henhold til byggeloven.

Fredningsnævnet har i forbindelse med en besigtigelse den 13. september 2017 givet sin principgodkendelse af projektet.

Grundejerforeningen Klint Bakker v/Bjarne Stabell anbefalede ved besigtigelsen projektet.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred har i en mail af 18. januar 2018 meddelt, at lokalforeningen ingen indvendinger har mod projektet. Lokalforeningen noterer sig, at ejerne har frafaldet et ønske om et indbygget skur i østfacaden, og lokalforeningen håber at det betyder, at skurfunktionen på anden måde forventes indbygget, således at en yderligere bygning kan undgås.

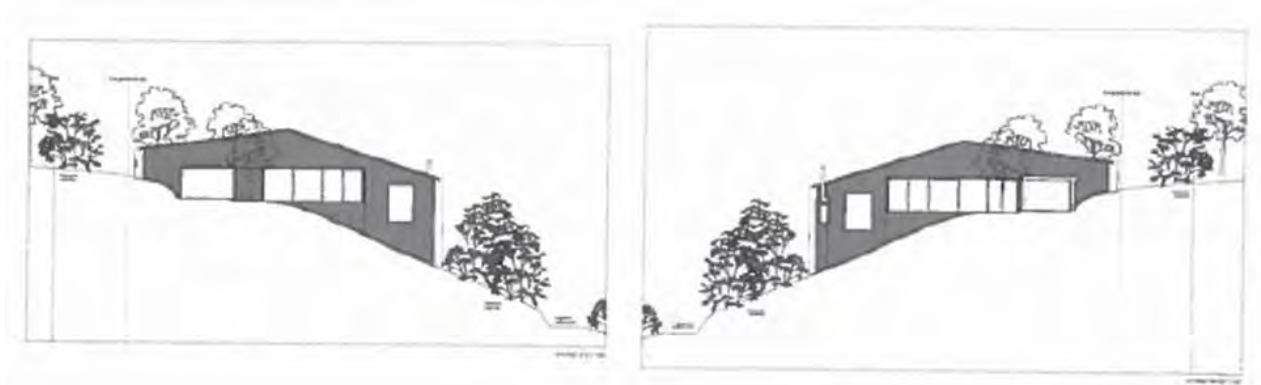
Miljøstyrelsen har den 28. august 2017 bl.a. udtalt:

”...

Der søges om dispensation til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for et tidligere som ifølge ansøgningen er nedrevet.

Det fremgår af ansøgningen, at huset får et brutto areal på 112 m² og opføres i træ. Det nedrevne hus var på 16 m². Det fremgår i øvrigt af ansøgningen, at der i forbindelse med byggeriet skal udgrave 5 – 10 m³ jord.

Illustration af det ansøgte byggeri fra ansøgningen.



Opførelsen sker på en ejendom omfattet af fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som endnu ikke har truffet afgørelse i sagen. Den omhandlede ejendom er beliggende i fredningens delområde A.

Følgende er uddrag af fredningsnævnets afgørelse:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed foren målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

...

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

...

§ 7 Terrænændringer

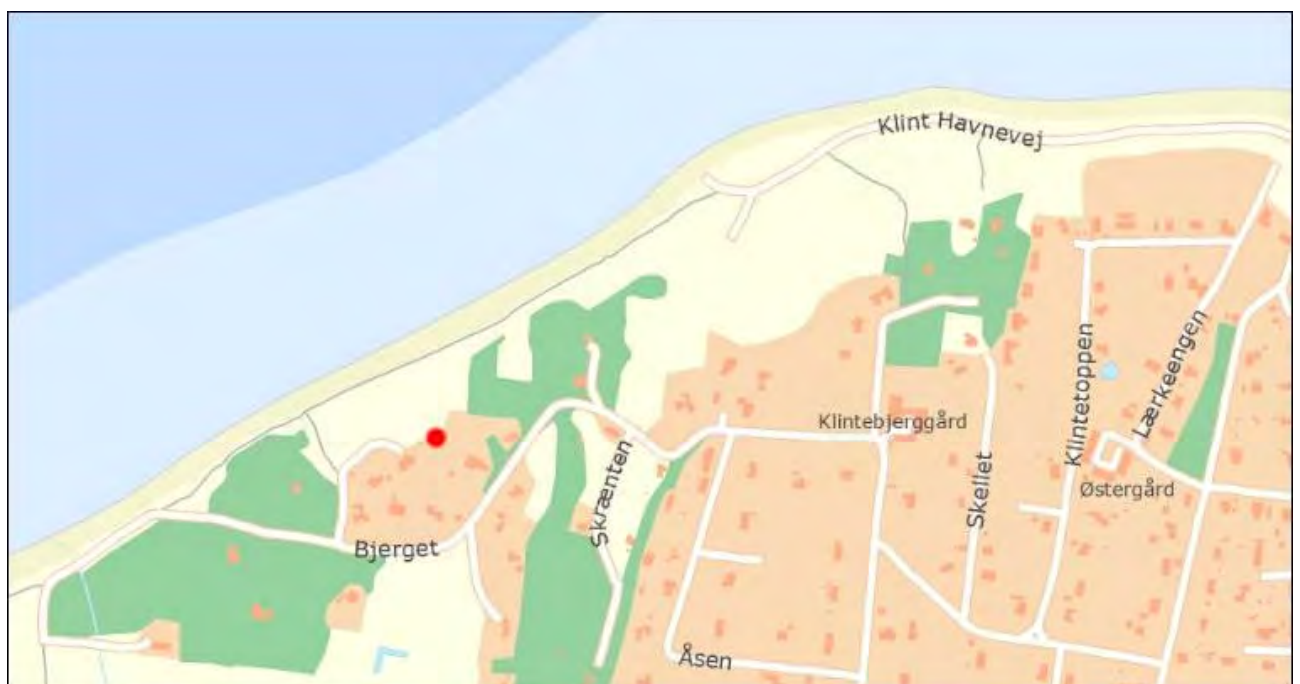
Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstofferne må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

Oplysninger om ejendommen ifølge BBR:

- ubebygget areal
- ejendommens areal 3310 m²
- beliggende i sommerhusområde

På følgende kort er placeringen af det ansøgte vist med rød prik. ...



Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...

...

Nævnets afgørelse:

Opførelse af nyt sommerhus som det i projektmaterialet beskrevet findes ikke at være i strid med formålet med hverken fredningsbestemmelserne fra 1967 eller med de vedtagne men påklagede bestemmelser fra 2017 og heller ikke med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

Fredningsnævnet kan derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, godkende, at det projekterede sommerhus opføres som beskrevet i den indsendte projektmappe med de deri angivne materialer og farver.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens endelige behandling har deltaget medlemmerne Rolf Dejløw og Torben Rahm.

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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 efterkomelse 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 førstestansen 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 parts-høring.

Kopi til:

Odsherred kommune, Jan Erik Larsen, jaela@odsherred.dk, byggesag@odsherred.dk
Michael Madsen, Anna Berit Asp Christensen, mm@studiemichaelmadsen.com, anna-berit@gmail.com
Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk,
Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.
natur@dof.dk, odsherred@dof.dk,
Klint Bakker Grundejerforening, post@klintbakker.dk
Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.
Torben Rahm, Sandskredsvej 3, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune
Center for Plan Byg og Erhverv
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. Dennis Rasmussen Bak
derba@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ 3/2018

MST-511-00154
Byggesagsnr 233-4 BB/1

Den 21. marts 2018

Med mail 10. januar 2018 har Odsherred Kommune på vegne ejerne, Bente Lene Hansen og Anders Lervad Thomsen, ansøgt om godkendelse af, at der opføres et nyt sommerhus på matr.nr. 4bb Klint by, Højby, beliggende Skellet 9, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af ansøgningen fremgår bl.a.:

...

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af nyt sommerhus samt nedrivning af eksisterende bygninger. Grundarealet er på 2565 m². Nyt sommerhus på 110 m² samt to overdækninger på i alt 23 m². Udnyttelsesgrad på 5%.

...

Materialer og farver:

Tag: Betontagsten i farven sort
Ydervægge: Træ i farven sort
Vinduer og døre: Træ/alu i farven sort

...

Kommunens indstilling til ansøgningen:

Odsherred Kommune vurderer at projektet ikke strider mod formålet med fredningen og at sagen ikke nødvendiggør Fredningsnævnets besigtigelse inden en afgørelse kan træffes.

Såfremt byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser er kommunen sindet at tillade byggeriet og vi anmoder derfor om Fredningsnævnets afgørelse af sagen forinden vi meddeler tilladelse.

Grundejerforeningen Klint Bakker har i en mail af 24. januar 2018 meddelt, at grundejerforeningen ingen bemærkninger har til ansøgningen, men bemærker dog, at det er dejligt, at vinduerne ikke er hvide.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, efterlyste i en mail af 18. januar 2018 oplysninger om koteforhold. Efter at der den 28. februar 2018 fremkom revideret tegningsmateriale svarede foreningen i mail af 7. marts 2018, at foreningen ikke finder, at de nødvendige terrænændringer ser ud til at være så omfattende, at de i sig selv skulle være en indvending mod det ansøgte.

Fredningsnævnet har indhentet en udtalelse fra Miljøstyrelsen, som i mail af 22. januar 2018 har udtalt:

Fredningsnævnet har med nedenstående mail anmodet Miljøstyrelsen om teknisk bistand jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4.

Nedenstående oplysninger og bemærkninger skal alene ses som svar på anmodningen om teknisk bistand og kan hverken tages som udtryk for, at Miljøstyrelsen anbefaler en dispensation til det ansøgte eller det modsatte.

Der søges om dispensation til opførelse af nyt sommerhus på 110 m² samt 2 overdækninger på i alt 23 m². Eksisterende bygninger på grunden nedrives.

Det ansøgte etableres på en ejendom omfattet af fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Afgørelsen ligger i øjeblikket til behandling i Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Ejendommen er beliggende i fredningens delområde A.

Følgende er uddrag af fredningsbestemmelserne:

§ 1 Fredningens formål

- *At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,*
- *At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,*
- *At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,*
- *At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.*

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Sagen synes i øvrigt fuldt oplyst af kommunen.

På følgende kort er placeringen af det ansøgte vist med rød prik. Kortet kan eventuelt benyttes i afgørelsen jf. forretningsordenen for fredningsnævn § 11, stk. 1 (kortet vedhæftes også som selvstændig jpg-fil).



Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...
...

Nævnets afgørelse:

Nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt sommerhus som det i projekt materialet beskrevet er ikke i strid med formålet med hverken fredningsbestemmelserne fra 1967 eller med de vedtagne men påklagede bestemmelser fra 2017 og heller ikke med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

Fredningsnævnet kan derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, godkende, at det projekterede sommerhus opføres som beskrevet i ansøgningen med de deri angivne materialer og farver.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens endelige behandling har deltaget medlemmerne Rolf Dejløw og Torben Rahm.

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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 efterkomelse 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 førstestansen 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 parts-høring.

Kopi til:

Bente Lene Hansen, Anders Lervad Thomsen, alth2@ucl.dk

Ivan Jensen, ivan@stenhoj-husene.dk

Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk,

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

natur@dof.dk, odsherred@dof.dk,

Grundejerforeningen Klint Bakker, post@klintbakker.dk

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Torben Rahm, Sandskredsvej 3, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. Lene Bau
lemba@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ 78/2018

MST-511-00811

Den 10. december 2018

*) Rettelse af 12. december
2018

Ved mail af 26. november 2018 har Odsherred Kommune på vegne Birgitte Lau, Grundejerforeningen Klint Bakker, ansøgt om at måtte opsætte 2 bænke på "Udsigtpunktet" på matr.nr. 4z Klint by, Højby, tilhørende Odsherred Kommune.

Odsherred Kommune har oplyst:

Det fremgår af ansøgningen, at "Bænkene er lave, består af en kløvet træstamme, placeret med de to "halvdele" i en vinkel på tæt på 90 grader, og er uden rygstød for at passe bedst muligt ind i landskabet".

Området, hvor bænke ønskes sat, ligger inden for fredningsforslaget "Klintebjerg og Fladvandet".

Af fredningsbestemmelsernes § 8 om offentlighedens adgang fremgår bl.a., at "Udyrkede arealer er åbne for færdsel til fods og ophold. Der må ikke tages ophold nærmere end 150 meter fra beboelse". Det sted, hvor bænke ønskes sat op, ligger ca. 55 meter fra nærmest sommerhus.

Af fredningsbestemmelsernes § 9 fremgår bl.a., "Plejeplanen skal udmønte fredningens formål og kan ud over initiativer til natur- og landskabspleje indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger efter aftale med berørte lodsejere, f.eks. etablering af en primitiv lejrplads, shelter, stier, borde, bænke..."

Odsherred Kommune indstiller til fredningsnævnet, at der gives dispensation til opsætning af de to bænke, og vil bede Fredningsnævnet for Vestsjælland svare på, om reglen skal tolkes i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 24, således at man godt må tage ophold nærmere end 150 meter fra beboelse tilhørende en anden ejer? I det konkrete eksempel er spørgsmålet således, om man må tage ophold på kommunens matr.nr. 4z Klint By, Højby selvom nabobeboelserne ligger tættere på end 150 meter?



Kystdirektoratet har den 26. november 2018 meddelt dispensation til opsætning af 2 bænke (J.nr. 18/03143-3). Af afgørelsen fremgår bl.a.:

...

Bænkene, der ønskes er lave og fremstilles af en kløvet træstamme. De to halve stammer opstilles i en vinkel på 90 grader. Bænkene får ikke ryglæn. Bænkene finansieres af kommunens sommerhus pulje.

...

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 - "kystloven" - at det i overensstemmelse med hidtidig praksis vil være muligt at etablere mindre foranstaltninger til støtte for friluftslivet og dermed til fremme af turismen. Mindre foranstaltninger er f.eks. toiletbygninger, informationstavler og skilte samt andre beskedne opholdsfaciliteter. Der forudsættes, at anlægget placeres og udføres under hensyntagen til den omgivende natur.

Kystdirektoratet vurderer, at der tale om et beskedent anlæg, som ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet nævneværdigt.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund dispensation til det ansøgte.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Danmarks Naturfredningsforening Odsherred har i mail af 26. november 2018 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har mod projektet.

Fredningsnævnet har anmodet om teknisk bistand fra Miljøstyrelsen, som i mail af 7. december 2018 har udtalt:

Fredningsnævnet har med nedenstående mail anmodet Miljøstyrelsen om teknisk bistand jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4.

Nedenstående oplysninger og bemærkninger skal alene ses som svar på anmodningen om teknisk bistand og kan hverken tages som udtryk for, at Miljøstyrelsen anbefaler en dispensation til det ansøgte eller det modsatte.

Der søges om dispensation til opsætning af to bænke på "Udsigtspunktet" på matr.nr. 4z Klint By, Højby.

Det ansøgte etableres på et område omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 24-01-1967 om fredning af Klint Bakker og Fredningsnævnets afgørelse af 24-05-2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Følgende er uddrag af fredningsbestemmelserne vedrørende Overfredningsnævnets afgørelse af 24-01-1967:

I skrivelse af 14. april 1964 har Danmarks Naturfredningsforening derefter rejst frednings-sag med det formål at holde de arealer, der danner den østlige, nordlige og vestlige af-grænsning af Klintebjerg bakkeområdet fri for bebyggelse og beplantning, for at bevare uforstyrret kystområderne med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer, iagttaget fra syd.

(...)

Side 8, afsnit 3, ændres til: "Almenheden har ret til at færdes til fods på det fredede – dog ikke på skræntsiderne – på stier, som anlægges eller udstikkes efter forhandling med naturfredningsnævnet for Holbæk amt.

Campering og teltning er ikke tilladt."

(...)

Opstilling af boder, skure, master, eller andre skæmmende indretninger skal ikke være tilladt.

Terrænformerne må ikke ændres.

(...)

Følgende er uddrag af fredningsbestemmelserne vedrørende Fredningsnævnets afgørelse af 24-05-2017:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 6 Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

Arealerne må ikke benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Fredningen er ikke til hinder for etablering af en primitiv lejrplads med et mindre shelter, jf. § 9, stk. 3.

§ 8 Offentlighedens adgang

Offentligheden har ret til at færdes og opholde sig i fredningsområdet i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i gældende love, hvor ikke andet er fastsat i det efterfølgende.

Veje og stier er åbne for offentlighedens færdsel til fods eller på cykel.

§ 9 Plejemyndighed, plejeplaner og naturgenopretning

(...)

Plejeplanen skal redegøre for, hvilke plejeforanstaltninger og anlægsarbejder der skal iværksættes.

Plejeplanen skal udmønte fredningens formål og kan ud over initiativer til natur- og landskabspleje indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger efter aftale med berørte lodsejere, f.eks. etablering af en primitiv lejrplads, shelter, stier, borde, bænke og affaldskurve og opsætning af sædvanlige fåre- og kreaturhegn og læskure til græssende husdyr.

Miljøstyrelsen vurderer at §8 i fredningsbestemmelserne henviser til de almindelige adgangsbestemmelser i Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er tilsynsmyndighed hvad angår offentlighedens adgang til naturen. Miljøstyrelsen er derfor af den opfattelse, at kommunen selv skal forholde sig til spørgsmålet om offentlighedens adgang og ophold i området.

...

Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...

...

...

...

Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...

...

Fredningsnævnets afgørelse.

Fredningsnævnet kan tiltræde Miljøstyrelsens udtalelse om forståelsen af § 8 i fredningsbestemmelserne fra 2017.

Opsætning af de 2 beskrevne bænke på det i ansøgningen angivne sted "Udsigtspunktet" vil ikke være i strid hverken med formålet med fredningsbestemmelserne fra 1967 eller fra 2017. De sidstnævnte bestemmelser er under prøvelse ved Miljø- og Fødevareklagenævnet. Opsætning af de 2 bænke vil heller ikke være i strid med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

*) Under hensyn hertil kan nævnets supplerende formand i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, meddele dispensation til opsætning af 2 bænke som ansøgt.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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 førstestansen 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 parts-høring.

Kopi til:

Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

natur@dof.dk, odsherred@dof.dk,

Grundejerforeningen Klint Bakker, post@klintbakker.dk

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Torben Rahm, Sandskredsvej 3, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. Henriette Olsen
hengh@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ 68/2018
MST-511- 00840

Deres byggesag 233-4 CK/1

Den 2. januar 2019

Ved mail af 5. november 2018 har Odsherred Kommune på vegne ejeren Kira Hald ansøgt om at måtte inddrage en overdækning på 10 m² til et eksisterende sommerhus på 69 m² på matr.nr. 4cr Klint by, Højby, beliggende Klintebjergvej 43, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune har oplyst, at det eksisterende tag er sort paptag og ligger allerede over den terrasse som ønskes inddraget. Alle udvendige materialer er træ dette gælder også vinduer. Alt er sortmalet. Såfremt byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser er kommunen sindet at tillade byggeriet.

Danmarks Naturfredningsforening Odsherred har i mail af 17. december 2018 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har mod projektet.

Fredningsnævnet har anmodet om teknisk bistand fra Miljøstyrelsen, som i mail af 20. december 2018 har udtalt:

Fredningsnævnet har med nedenstående mail anmodet Miljøstyrelsen om teknisk bistand jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4.

Nedenstående oplysninger og bemærkninger skal alene ses som svar på anmodningen om teknisk bistand og kan hverken tages som udtryk for, at Miljøstyrelsen anbefaler en dispensation til det ansøgte eller det modsatte.

Sommerhuset ligger på et areal omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg og fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Sidstnævnte ligger pt. til endelig afgørelse i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Følgende er uddrag af fredningsbestemmelserne:

Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg

Bebyggelse må kun finde sted med de påtaleberettigedes samtykke, og tilladelse kan gøres betinget af husenes udformning og placering.

Beplantning uden for en afstand af 10 m fra bebyggelsen skal kun være tilladt med de påtaleberettigedes samtykke.

Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m²

Opstilling af boder, skure, master eller andre skæmmende indretninger skal ikke være tilladt.

Fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hædelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

...

Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger. ...

På følgende luftfoto er omhandlede sommerhus markeret med grøn ring.



Fredningsnævnets afgørelse.

Den ansøgte inddragelse af et overdækket område til en del af et mindre sommerhus vil ikke være i strid med formålet med fredningsbestemmelserne for området eller med de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold.

Under hensyn hertil kan nævnets supplerende formand i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, meddele dispensation til det ansøgte.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

På fredningsnævnets vegne.

Svend Erik Hansen

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.

Kopi til:

Kira Hald, Uraniavej 9 A, st., 1878 Frederiksberg C, michael@michaelvalenti.dk

Henrik Møgelgaard, hm@hmenergi.dk

Miljøstyrelsen. Haraldsgade 53, 2100 København Ø, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling, odsherred@dn.dk,

Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk.

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

natur@dof.dk, odsherred@dof.dk,

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Torben Rahm, Sandskredsvej 3, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune
Nyvej 22
4573 Højby

Att. Flemming Andersen
fla@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-026/2019

Jf. FN-VSJ-002-2017

Den 29. marts 2019

Ved en mail af 28. marts 2019 har Odsherred Kommune på vegne Lars Bertelsen anmodet fredningsnævnet om at tillade, at et nyt udhus, som fredningsnævnet i en afgørelse af 3. juli 2017 gav tilladelse til at opføre på matr.nr. 4t Klint by, Højby, beliggende Bjerget 7, Klint, 4500 Nykøbing Sj., må opføres med fladt tag og ikke med taghældning som angivet i den oprindelige ansøgning.

Danmarks Naturfredningsnævn, Odsherred, v/ bestyrelsesmedlem Ejnert Sørensen har telefonisk meddelt, at foreningen ingen indvendinger har mod, at udhuset får et fladt tag.

Nævnets afgørelse:

Den ønskede ændring af det omhandlede udhus, således at udhuset får et fladt tag, er ikke i strid med fredningsbestemmelserne, ligesom de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold ikke taler mod at give dispensation.

Under hensyn hertil kan nævnets suppleant for formanden i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, meddele dispensation til, at det omhandlede udhus opføres med et fladt tag.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Mogens Pedersen

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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby

Att. Christina Voss Pedersen
chvop@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjælland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-067-2019
MST-511-01317

Den 1. april 2020

Ved en mail af 4. august 2019 har Odsherred Kommune på vegne ejeren, Geoffrey Bowman Reynolds, anmodet fredningsnævnet om at tillade, at der opføres en tilbygning på 10 m² til et eksisterende udhus på matr.nr. 4ci Klint by, Højby, beliggende Klintebjergvej 41, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af ansøgningen fremgår:

Deklaration/Fredningskendelse nr:

Deklaration nr. 1009243020, tinglyst den 11.10.2017 "Fredning af Klintebjerg og Fladvandet". Ejendommen er beliggende i delområde A (Klintebjerg)

Deklaration nr. 2740, tinglyst den 01.03.1967 "Klint Bakker"

...

Kommunens indstilling til ansøgningen:

Odsherred Kommune vurderer at projektet ikke strider mod formålet med fredningen og at sagen ikke nødvendiggør Fredningsnævnets besigtigelse inden en afgørelse kan træffes.

Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet som bilag.

- Situationsplan
- Grundplan
- Facader
- Billeder af eksisterende udhus Materialer og farver
- Ydervægge: Træbeklædning i farven sort
- Tag: Tagpap i farven sort
- Vindue og dør: I farven hvis

Til orientering kan tilbygningen af udhuset opføres uden byggetilladelse og kræver derfor ikke kommunens godkendelse.

Danmarks Naturfredningsnævn, Odsherred, har i en mail af 8. august 2019 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har imod projektet.

Fredningsnævnet har indhentet en udtalelse af 16. oktober 2019 fra Miljøstyrelsen:

Fredningsnævnet har med nedenstående mail anmodet Miljøstyrelsen om teknisk bistand jf. naturbeskyttelseslovens §33, stk.4.

Nedenstående oplysninger og bemærkninger skal alene ses som svar på anmodningen om teknisk bistand og kan hverken tages som udtryk for, at Miljøstyrelsen anbefaler en dispensation til det ansøgte eller det modsatte.

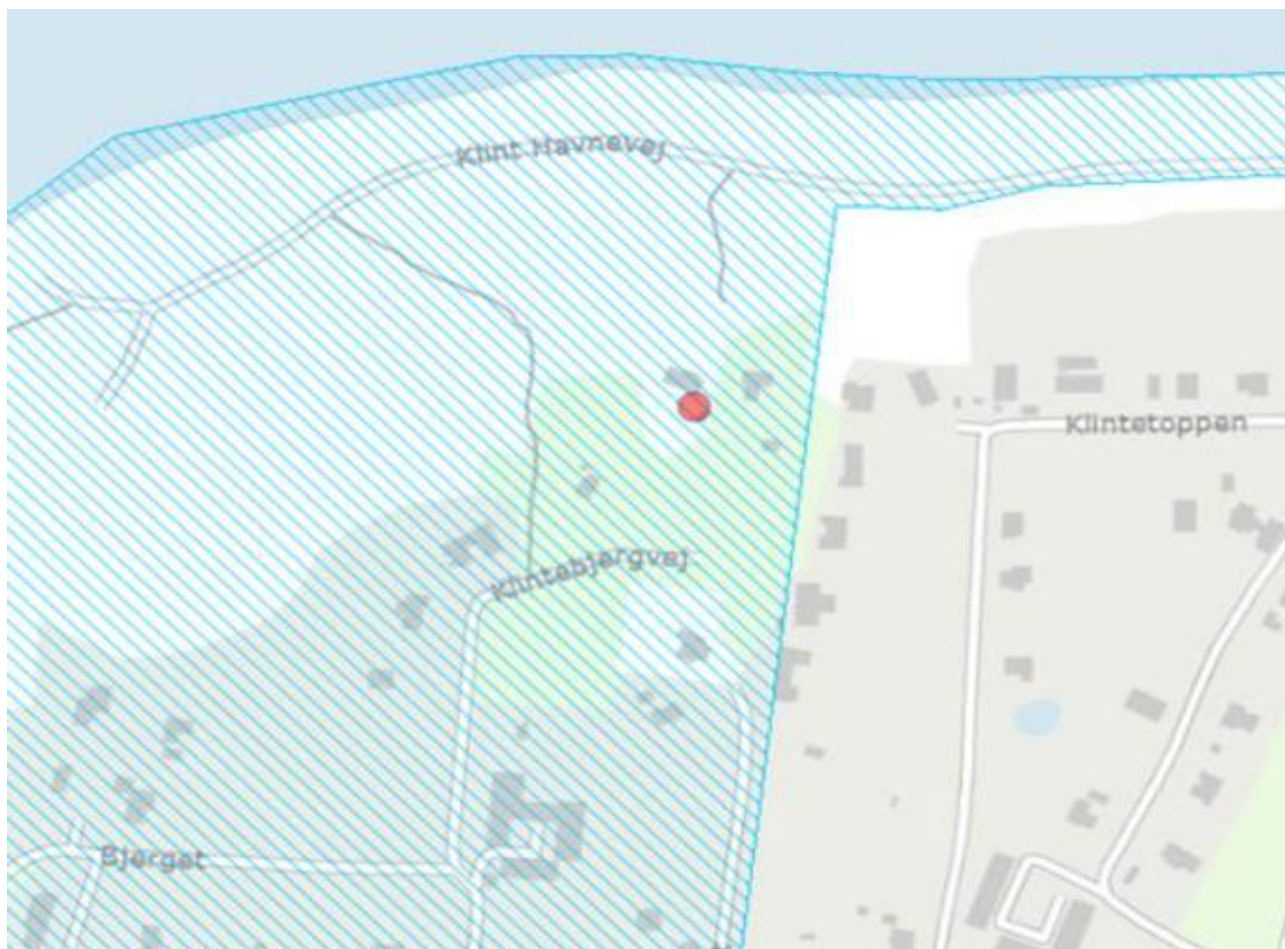
Der ansøges om tilladelse til at opføre en tilbygning på 10 m² til et eksisterende udhus på ligeledes 10 m².

Det ansøgte er beliggende på ejendommen matr.nr. 4ci, Klit By, Højby, der er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 24. januar 1967 om fredning af arealer ved Klintebjerg og fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Sidstnævnte ligger pt. til endelig afgørelse i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Af fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 fremgår det bl.a., at tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

På nedenstående kort er placeringen af det ansøgte vist med rød prik. Fredet areal er vist med skravering. Kortet kan evt. benyttes i afgørelsen jf. forretningsorden for fredningsnævn §11, stk. 1 (kortet er vedhæftet).

Miljøstyrelsen kan oplyse, at det ansøgte ikke er omfattet af Natura 2000. Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger.



Nævnets afgørelse:

Opførelse af en mindre tilbygning til et eksisterende udhus er ikke i strid med fredningsbestemmelserne, ligesom de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3 nævnte forhold ikke taler mod at give dispensation.

Under hensyn hertil kan suppleanten for nævnets formand i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, meddele dispensation til den ansøgte tilbygning til et udhus.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Mogens Pedersen
Suppleant for formanden

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,
ejer 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 efterkomelse 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 parts-høring.

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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

menni@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-033-2020
MST 2020-13321

Den 29. juni 2020

Ved mail af 1. april 2020 har Odsherred Kommune på vegne af ejerne, Ann-Britt Greve og Torben Greve, ansøgt om godkendelse af, at der opføres et mindre sommerhus på matr.nr. 7dt Klint By, Højby, beliggende Bjergmosevej 5 A, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af ansøgningen fremgår:

Odsherred Kommune har modtaget en ansøgning om sommerhusbyggeri på 73 m² på ejendommen matr.nr. 7dt Klint By, Højby beliggende Bjergmosevej 5A 4500 Nykøbing Sj.

Størstedelen af ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse om fredning af Klintbjerg og Fladvandet af 12. december 2019, som stadfæster Fredningsnævnets afgørelse af 24. maj 2017 om fredning af Klintbjerg og Fladvandet (FN-VSJ 49/2013).

Fredningens formål er:

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

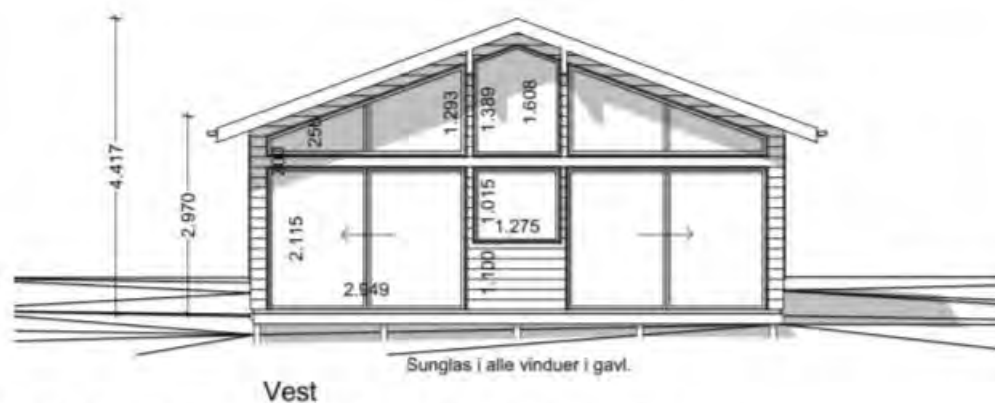
...

Materialeplan og situationsplan er vedlagt som bilag.

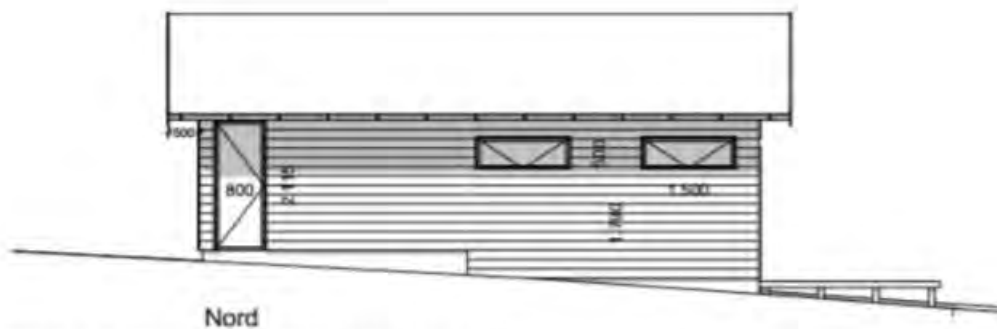
Det ansøgte sommerhus beklædes med en klinkebeklædning af træ på facaderne og på taget tagplader af hærdet glas med indbyggede solceller. Terrassen vest for huset er en trækonstruktion med et hævet dæk over terræn, som opbygges på skruepæle i stål. Taget bliver mørkt/sort

med max. glans 6. Facader males mørkegrå og vindskeder og sterne males mørkt/sort. Udvendige vinduesrammer males mørkegrå. Huset udføres i to niveauer pga. terrænets hældning, for at begrænse bygningshøjden og undgå at den støbte sokkel bliver markant.

Inden for det fredede område terrænreguleres der kun under selve sommerhuset og overskuds-jorden placeres uden for det fredede område.



Billede 1: Sommerhusets vestvendte facade (fra ansøgningsmaterialet).

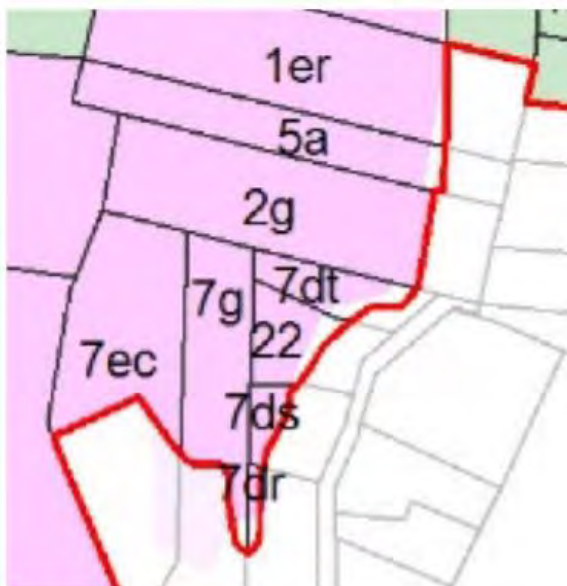


Billede 2: Sommerhusets nordvendte facade (fra ansøgningsmaterialet).



Billede 3: Illustration af taglægning af det ansøgte tagmateriale T-Roof.

Sommerhuset placeres i den østlige del af matriklen 3,5 meter fra vejskel, således at kun ca. 40% af sommerhuset og 50% af en terrasse på den vestlige side af sommerhuset placeres inden for fredningsgrænsen. For at minimere det areal sommerhuset overskrider fredningsgrænsen, er sommerhuset trukket så langt mod øst som muligt og nærmere vejmatrিকlen end de normale afstandskrav. Store dele af ejendommen ligger i fredningens delområde B, men den del af sommerhuset og terrassen som placeres inden for fredningsgrænsen placeres i et område som hverken er en del af delområde A eller B på kortbilaget til Fredningen.



Det er uklart, hvorfor delområde B ikke følger fredningsgrænsen.

Billede 3: Udsnit af kortbilag fra Fredningsnævnets kendelse af 24. maj 2017. Rød streg angiver fredningsgrænsen. Lys rød markering angiver delområde B.

Det fremgår af fredningen og forarbejder til fredningen, at det ikke er hensigten at ejendomme skal miste eksisterende byggeret i forbindelse med gennemførelse af fredningen og der er heller ikke udbetalt erstatning for en mistet byggeret på matr.nr. 7dt Klint By, Højby. I forbindelse

med fredningssagen er fredningsgrænsen flyttet. I det oprindelige fredningsforslag fulgte fredningsgrænsen grænsen af delområde B. Udvidelsen af fredningen på matr.nr. 7dt Klint By, Højby medfører at det er umuligt at opføre et sommerhus i en rimelig størrelse på ejendommen uden for fredningen, når byggeriet også skal overholde afstand til vej og naboejendom.

Det ansøgte sommerhus har et areal på 73 m². Der er således tale om et mindre sommerhus i sammenligning med de øvrige sommerhuse i området, som typisk har et areal på over 100 m².

Sommerhuset og terrassen placeres i en afstand til den beskyttede mose på ejendommen, som sikrer at der ikke sker en tilstandsændring i mosen.

Når sommerhuset er placeret uden for delområde A og B er det ikke omfattet af fredningsbestemmelserne i § 4 som regulerer bebyggelse i fredningsområdet, men sommerhuset er i strid med § 2, § 6 og § 7 i fredningen. Nedenfor er indsat relevante udklip fra fredningsbestemmelserne.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder,

§ 6 Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

§ 7 Terrænændringer

I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

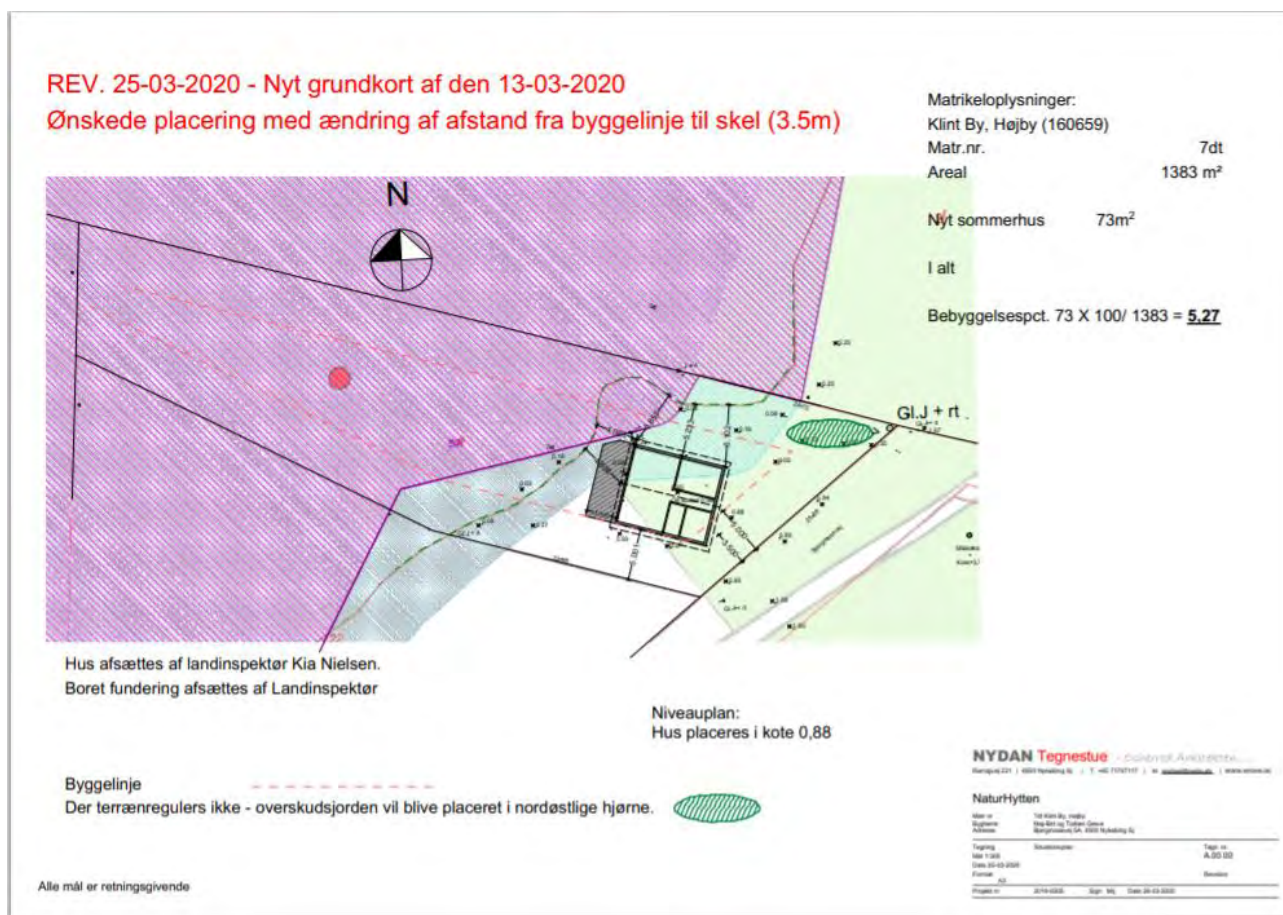
Det fremgår af fredningsbestemmelsen § 11 at Fredningsnævnet kan dispensere fra fredningsbestemmelserne, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål.

Kommunens indstilling

På baggrund af sommerhusets begrænsede størrelse, materialevalg og placering i det sydøstlige hjørne af matriklen vurderer kommunen, at sommerhuset ikke strider mod formålet med fredningen.

At det er en forudsætning for fredningssagen, at byggeretten på ejendommen ikke skulle reduceres, medfører at kommunen vurderer at der bør dispenseres fra fredningens bestemmelser §§ 2, 6 og 7 til et sommerhusbyggeri på ejendommen.

Odsherred Kommune anmoder på baggrund af ovenstående om Fredningsnævnets behandling af sommerhusbyggeriet inkl. terrasse. Kommunen meddelte i december 2019 en fejlbehæftet byggetilladelse til et sommerhus på ejendommen. Kommunen har trukket tilladelsen tilbage, men da ansøger var ved at gå i gang med byggeriet, har det økonomiske konsekvenser for ansøger at sagen er gået i stå. Kommunen anmoder derfor om en hurtig behandling af sagen.



Situationsplan

Ejerne har den 23. maj 2020 skrevet til fredningsnævnet:

Vores motivation for at købe grund i Klint

Vi har gennem mange år gået rigtigt mange ture rundt i området. Vi er fascinerede af den afvekslende og dejlige natur med mange veje og stier og dermed mulighed for at nyde området. Da vi gerne ville bygge os et mindre sommerhus var lokationsvalget derfor let.

Idéen med udnyttelsen af grunden er at køre ind og holde helt i østsiden. Derfra at kunne gå ind i huset. Midt i huset er der 2 trin ned, så huset, og udgangen til terrassen, bedre følger terrænet. Terrassen vil blive etableret, som man etablerer spang m.v., altså på skruepæle, så der ikke skal laves fundament. Resten af grunden skal henligge som naturgrund uden skelbeplantning og lignende parcelhuslignende tiltag.

Vi har aftale med naturvejleder Jørgen Stoltz om, at han skal rådgive os omkring plejen af grunden.

Lidt historik

Vi købte grunden den 1. maj 2019. Forinden købet havde vi undersøgt fredningsforhold m.v. Vi havde læst fredningsforslaget fra 2013, hvor der på grundene skulle lægges en fredning ind 3 meter fra §3-afgrænsningen. På den statslige kortportal havde vi set det kort, der skulle administreres efter i perioden med de midlertidige retsvirkninger af fredningsforslaget.

Fra kommunen havde vi modtaget tegning af det areal, der i teorien var muligt at bebygge, nemlig 96 kvadratmeter (Ditte Gammelgård 11. maj 2017 i relation til §3-afgrænsning af 24. marts 2017). Vores rådgiver opnåede den 5. december 2019 byggetilladelse på et hus på 73 kvadratmeter.

I de kommende 2 måneder skrev vi under på entreprisekontrakt med entreprenøren, og landinspektøren skulle afsætte byggeriet på grunden.

Vi opdagede dog, at der var to tekstafsnit i byggetilladelsen, der var i modstrid med hinanden, og vi tog derfor kontakt til kommunen. Disse forhold havde ikke noget med fredningen at gøre og blev løst. Men i den forbindelse opdagede kommunen, at der den 6. januar 2020 var lagt nye kort ud på den statslige kortportal. Nu så fredningsafgrænsningen helt anderledes ud end på det kortbilag, der var administreret efter siden 2013. Kommunen valgte at annullere den givne byggetilladelse, hvilket vi har taget forbehold overfor. Vi mener, kommunen gav en byggetilladelse i overensstemmelse med de midlertidige retsvirkninger, og dermed at vi har en lovlig byggetilladelse.

Vi måtte selvsagt stoppe landmåler og entreprenør.

Med det nye kortbilag har vi lavet samme arealopgørelse, som Ditte Gammelgård lavede. Den teoretiske byggemulighed er nu omkring 65 kvadratmeter, men arealfiguren er meget ubygge-lig. Hvis der skal indlægges et firkantet hus på arealet, kan det blive på 30-35 kvadratmeter. Vi er derfor af den opfattelse, at den fredningsafgrænsning der fremgår af det kortbilag der blev offentliggjort den 6. januar 2020, reelt fjerner vores byggemulighed på grunden.

Vi har også læst Naturstyrelsens brev af 20. februar 2014 omkring det at fjerne byggemulighe-der via fredningen. Konklusionen om ikke at mindske/fjerne byggemuligheder som konsekvens af fredningen, har vi noteret os. Naturstyrelsen skriver, at dette i stedet om nødvendigt/ønsket så skal ske via erstatningsfri regulering gennem lokalplaninstrumentet. Vi er derfor uforstående overfor indholdet af kortbilaget offentliggjort den 6. januar 2020.

Vedhæftet er kortbilag, hvor vi har medtaget matrikelkort, §3-afgrænsningen samt frednings-grænsen fra kortbilaget af 6. januar 2020.

Fredningen kommer fint ovre fra vestsiden og syd om mosen i tre meters afstand. På de to grunde syd for vores grund begynder fredningen dog at gå længere væk fra §3-afgrænsningen. På vores grund helt op til 9,5 meter. På grunden lige nord for os ligger fredningen så sammen-faldende med §3-registreringen! – nord for igen tilbage til de tre meters afstand. Vi har svært ved at se baggrunden og hensigten med de meget forskellige forhold.

Selve dispensationsansøgningen

Med dispensationsansøgningen fra kommunen, er der vedhæftet en ny situationsplan. Det røde afgrænsning er den fredningslinie, der er fremgået af kortbilag på statens kortportal fra 2013 og frem. Den 6. januar 2020 blev det erstattet med nyt kortbilag med den blå fredningslinie/blå skravering. Den snoede stiplede linie mellem de to fredningslinier er §3-afgrænsningen.

Den dispensationsansøgning kommunen har sendt til Fredningsnævnet er ikke tegningen fra byggetilladelsen. Vi har sammen med kommunen forsøgt at flytte huset fra 5,00 meters afstand (som i byggetilladelsen) til 3,5 meters afstand til vejmatrilen. Dette gøres for at skabe større

afstand til §3-afgrænsningen af mosen ovre i vestsiden. Samtidig flytter huset også op i højden og bliver dermed mere markant i terrænet. Vi synes, at afstanden på 3,5 meter til vejmatrilen er et ok kompromis mellem de to forhold. Det kræver en positiv helhedsvurdering fra kommunen, hvilket er tilkendegivet.

Ovenstående har Ejnert Sørensen også berørt i mail som optakt til besigtigelsen. Ejnert har også bemærkning til placering af terrassen. Sydsiden af huset vender lige ind mod den kommende nabos bebyggelse. For at sikre ugenerede forhold er der i bygningsreglementet en regel om at opholdsarealer, såsom terrasser, ikke må placeres indenfor 5 meter i forhold til naboskel i sommerhusområder.

Vi har købt en grund og vi har efterfølgende haft forskellige udgifter frem til nu. Vi er dog indstillet på at prøve at lande et byggeprojekt på grunden i samarbejde med Fredningsnævnet og kommunen. Dette har, og vil, påføre os ekstra omkostninger, som vi dog, i rimeligt omfang, er villige til at afholde. Vi har haft en god dialog med kommunen omkring dispensationsansøgningen til Fredningsnævnet.

I håbet om et godt konstruktivt møde på grunden



Kort fra ejerne visende § 3-områder (rød skravering) og fredningsgrænse (blå skravering).

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har i mail af 7. april 2020 udtalt:

DN Odsherred ser gerne at det foreslåede byggeri flyttes nærmere til vejen, når der skal gives dispensation, så det får afstand til moseområdet.

Det fremgår af fredningsforslaget fra 2013, at matr. 7du, som er et 8 meter bredt vejareal, ejes af et selskab ved navn Solgrund, som blev tvangsopløst for ca. 50 år siden. Matriklens nuværende ejerskab er uklart.

Det faktiske vejforløb langs Matr. 7dt følger ikke vejmatriklen, men ligger længere mod øst. Hvis det er muligt at foretage en matrikulær ændring der involverer Matr 7du, ville der være mulighed for at en større del af huset placeres uden for fredningsgrænsen. Det ville også være en forbedring, hvis den planlagte terrasse placeres på sydsiden af huset i stedet for mod vest.

Fredningsnævnet har til sagen indhentet en udtalelse af 17. juni 2020 fra Miljøstyrelsen:

Der søges om dispensation til at opføre et sommerhus på 73 m² på ejendommen matr.nr. 7dt Klint By, Højby beliggende Bjergmosevej 5A, 4500 Nykøbing Sj.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Odsherred Kommune har redegjort for de fredningsmæssige forhold.

På nedenstående kort er placeringen af ejendommen vist med rød prik. Fredningen er vist med blå skravering.



Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre påvirkning af noget Natura 2000-område og vil ikke medføre beskadigelse/ødeleggelse af yngle- eller rasteområder for

de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller ødelægge de plantearter der er nævnt i bilag 5 til loven.

Fredningsnævnet har foretaget en besigtigelse den 11. juni 2020, hvorunder der fremkom følgende udtalelser og oplysninger:

Ejerne forklarede, at da de købte grunden, lagde de det kort, som var offentliggjort på ejendommen i forbindelse med, at der i juli 2013 blev fremsat forslag om fredning af Klintebjerg og Fladvandet, til grund. Ifølge dette fredningsforslag skulle en del af den ubebyggede grund, matr.nr. 7 dt Klint By, fredes, således at fredningsgrænsen skulle være tre meter fra mosen. Odsherred Kommune har i sin administration fulgt denne anvisning, indtil de og kommunen opdagede, at der den 6. januar 2020 er lagt et nyt kort ud på Miljøportalen visende, at en større del af ejendommen nu er inddraget i fredningen. Den nye grænse har gjort det svært, ja umuligt at placere et byggefelt, som ikke kommer ind i det område, som mellem 2013 og 2020 yderligere er inddraget i fredningen. De har sammen med kommunens byggeafdeling fundet et muligt kompromis, som indebærer, at dele af huset kommer så tæt på vejskel som 3,5 meter.

Mette Nyerup Nielsen, Odsherred Kommune, forklarede, at markeringen af en afstand på tre meter fra mosen i kortet til fredningsforslaget stammer fra optegnelser om § 3-areal foretaget af Vestsjællands Amt. Under behandlingen af fredningsforslaget blev Odsherred Kommune bedt om at finde og revidere grænserne for § 3 arealer. Kommunen har i 2014 eller 2015 indsendt kortbilag herom, hvilket medførte, at tre meters afstanden fra mosen rykkede længere ind på grunden. I 2017 foretog en medarbejder i kommunen en ny gennemgang af grænsen til mosen. Resultatet heraf er ikke indsendt og ikke indarbejdet i det endelige fredningskort. Det areal, som efter forslaget fra 2013 skulle fredes, er på den situationsplan, som kommunen har sendt til fredningsnævnet, vist med rød skravering. Det under behandlingen af fredningsforslaget yderligere inddragne areal er på situationsplanen vist med blå skravering. Den gennemgang, som en kommunal medarbejder foretog i 2017, er på situationsplanen vist med en stiplede linje.

Torben Greve oplyste på forespørgsel, at de vestvendte vinduer ud mod mosen alle vil blive med refleksfrit glas.

Pia Nielsen, Odsherred Kommune, oplyste på forespørgsel, at kommunens byggesagsafdeling ud fra en helhedsvurdering vil kunne godkende, at der bygges et sommerhus, med den på situationsplanen viste placering. Afdelingen vil måske også kunne godkende, at huset rykkes nærmere vejskel, selvom huset så vil komme højere op og være mere synligt i landskabet.

Fredningsnævnets afgørelse.

Det fremgår af situationsplanen, at det ansøgte sommerhus skal placeres på et sted, som i fredningsforslaget fra 2013 ikke skulle fredes, men som med de revurderinger af mosens udbredelse, som skete under behandlingen af fredningsforslaget, blev inddraget. Fredningsnævnet samt Miljø- og Fødevarerklagenævnet har indirekte ved godkendelse af det endelige fredningskort taget stilling til, at revurderingen af mosens udstrækning førte til, at en større del af grunden end efter kortet til fredningsforslaget er blev fredet og er blevet en del af delområde B. Efter det oplyste, er hverken forslagsstilleren eller fredningsnævnet gjort bekendt med, at der i 2017 blev foretaget en ny vurdering af mosens udbredelse og dermed af det areal, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Herudover bemærkes, at Ulrik Henrik von der Osten, som under behandlingen af fredningsforslaget ejede bl.a. matr.nr. 7dt Klint By, ikke under behandlingen af fredningsforslaget har fremsat noget krav om erstatning for tab af byggeret og har modtaget en fredningserstatning på i alt 3.600 kr. for de arealer, som ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og som ved fredningen er pålagt forbud mod opdyrkning, gødskning og sprøjtning mv.

Herefter, samt henset til husets størrelse, og at det kun er en mindre del, der kommer inden for fredningsgrænsen, og at huset kommer til at ligge lavere, end hvis det rykkes længere ud af fredningen og hen mod vejen, vurderer fredningsnævnet, at det ikke strider mod fredningens formål eller bestemmelser at tillade det ansøgte byggeri, ligesom de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at bygge et sommerhus på 73 m² på matr.nr. 7dt Klint By, Højby, som det ansøgte og foran beskrevne.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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 efterkomme 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 parts-høring.

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.

Odsherred Kommune
Naturteamet – Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby

Att. Benjamin Dyre
bendy@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-012-2020
MST-2020-9768
Den 20. juli 2020

Med mail af 6. februar 2020 har Odsherred Kommune på vegne ejerne, Michael Madsen og Anna Berit Asp Christensen, af matr.nr. 4ø Klint By, Højby, beliggende Bjerget 24, Klint, 4500 Nykøbing Sj., ansøgt om tilladelse til at opsætte en vejbo og om lovliggørelse af nogle terrænændringer.

Af kommunens redegørelse fremgår:

Håndhævelse af ulovlige forhold jf. kommunens sag nr. 306-2018-27240

Kommunen har været i dialog med ejeren i denne sag og fremsender nu efter aftale ejers dispensationsansøgning til fredningsnævnets behandling. Kommunen skal som tilsynsmyndighed i en sag om håndhævelse afklare, om de forhold, som kommunen finder ulovlige, kan lovliggøres retligt, inden der foretages eventuelt videre håndhævelsesskridt.

Odsherred Kommune har 4. februar 2020 modtaget en ansøgning om dispensation til opsætning af bo ved adgangsvejen til ejendommen og om lovliggørende dispensationer til en række terrænændringer som følge af byggeri af sommerhus mv. på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Fredning af Klintebjerg og Fladvandet jf. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019. Ejendommen er beliggende i fredningens delområde A.

Bestemmelsen i fredningens § 6 og 7 lyder således;

§ 6 Tilstandsændringer, Faste konstruktioner og anlæg.

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne.

...

§ 7 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstoffer må ikke udvindes, heller ikke til eget brug. I forbindelse med lovligt byggeri kan terrænændringer gennemføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af terrænændringernes omfang og placering på grunden.

Historik

Fredningsnævnet meddelte 29. januar 2018 godkendelse til det opførte sommerhus jf. nævnets sag FN-VSJ 63-2017. Heri fremgår tilladelse til at grave 5-10 m³ jord væk for at placere huset delvist i skrænten.

Kommunen har d. 11. januar 2019 varslet et påbud om lovliggørelse af en række terrænændringer, som blev konstateret efter byggeriet af sommerhuset var gået i gang herunder en bunke på skønnet mellem 200 og 400 m³ jord. Kommunens varsel af påbud er vedlagt til orientering. Kommunen har senest d. 17. december 2019 været på tilsyn på ejendommen. Kommunen har ved dette tilsyn konstateret, at der fortsat udestår lovliggørelse af en række forhold på ejendommen. Tilsynsnotatet er vedlagt.

Vejbom

Ejerne ønsker at opsætte en vejbo i svinget ved indkørslen til ejendommen med den begrundelse, at det er præventivt i forhold til indbrud, og at mange mennesker ikke respekterer, at vejen er privat, men bruger denne til at komme til stranden.

Kommunen vil pege på, at der i fredningens § 6 er et forbud mod at anbringe bomme eller lignende i det fredede område. Kommunen finder ikke, at de nævnte begrundelser for at opsætte en bom vejer tungere end hensynet til at bevare det fredede område i dets nuværende form uden en bom det pågældende sted. Et diskret skilt placeret lidt inde ad indkørslen med teksten ”privat”, vil efter kommunens vurdering ikke stride mod bestemmelserne i fredningen.

Terrænændringer

Af kommunens varsel af påbud af d. 11. januar 2019 fremgår, at ejerne kan lovliggøre de forhold, kommunen finder i strid med fredningsbestemmelserne fysisk ved at reetablere alle terrænændringer eller retligt ved at søge og opnå lovliggørende dispensation til det udførte arbejde. Terrænændringerne, som kommunen har fundet i strid med fredningen, er i kommunens brev af 11. januar 2019 nummereret 1, 2, 3, 4, 5 A, 5 B og 5 C.

Ved tilsyn d. 17. december 2019 har kommunen vurderet, at flere af de ulovlige forhold var gjort lovlige, og at et af forholdene alligevel ikke var ulovligt. Jordbunkerne nummereret 5 A, 5 B og 5 C var således væk og forhold nr. 3, der omhandler afgravning af skønsmæssigt 5 – 10 m³ jord til terrasse på husets sydside, blev revurderet, og kommunen anser det ikke længere for at være ulovligt, da terrassen åbenlyst fremgår af materialet, der indgår i byggetilladelsen og i Fredningsnævnets godkendelse af byggeriet. Forhold nr. 4 om udlagt grus og jord på skåningen øst og nordøst for huset fandtes kun delvist lovliggjort.

De forhold, som ejerne nu søger retligt lovliggjort, svarer til de forhold kommunen ved tilsynet d. 17. december fortsat fandt ulovlige.

Forhold nr. 1 består i, at kørevejen op til det kommende sommerhus på en ca. 50 – 75 meter strækning er udvidet ved afgravning af skrænten svarende til ca. 45 m³ jord

Forhold nr. 2, vendepladsen, består i, at kørevejen hvor den slår et knæk på toppen af bakken, er udvidet ved afgravning og påfyldning af ca. 5 – 10 m³ jord eller grus.

Forhold nr. 4 består i, at der øst og nordøst for huset er udlagt et større lag af jord og grus på skrænten.

Herudover fandt kommunen ved tilsynet, at der var udlagt jord langs vejen på en ca. 20 meter lang og 2 meter bred strækning i ca. ½ meter tykt lag. Dette benævnes fremover som forhold nr. 6.

Odsherred Kommune bemærker, at der i fredningens § 7 er forbud mod terrænændringer. Det er derfor kommunens vurdering, at de nævnte forhold nr. 1, 2, 4 og 6 skal lovliggøres fysisk ved reetablering, eller retligt ved fredningsnævnets dispensation.

Kommunen bemærker også, at de udførte terrænændringer er foretaget i forbindelse med nybyggeri på grunden. Herunder har kommunen bemærket, at placeringen af byggeriet har betydet håndtering af ekstra store jordmængder.

Tre af de ulovlige forhold nr. 1, 2 og 6 knytter sig til kørevejen, også kaldet indkørslen eller adgangsvejen. Det er kommunens vurdering, at godkendelsen af byggeriet på matriklen og det heraf følgende husbyggeri har nødvendiggjort terrænændringerne på kørevejen jf. forhold nr. 1 og 2 ligesom terrænændringen vedr. forhold nr. 6 og bør ses i dette lys. Kommunen vurderer på denne baggrund, at ejers mulighed for at bygge, og ejers mulighed for fortsat at sikre en rimelig indkørsel/adgangsvej også med fx slamsuger kan begrunde dispensation fra bestemmelsen i fredningens § 7 til forholdene nr. 1, 2 og 6.

Kommunen finder ikke, at der skal dispenseres til det udlagte jord på skrænten jf. forhold nr. 4, da der ikke ses en nærmere begrundelse for dette. Ejer er i øvrigt ikke uenig i denne betragtning. Kommunen henstiller til, at en evt. dispensation til de udførte terrænændringer tilføjes et vilkår om, at det udlagte jord fjernes fra skrænten enten ved at udlægge det omkring husets sokkel eller ved at fjerne det fra det fredede område til et godkendt modtagested.

Af kommunens tilsynsnotat af 17. december 2019 fremgår:

Deltagere: Benjamin Dyre, Anne Berit Asp Christensen og Michael Madsen (MM).

Michael oplyste at jord- og terrænarbejdet efter hans vurdering var nærmest færdigt og at det, ud over planering og afgravning mv., havde krævet bortkørsel af 18 vognlæs af 10-12 m³ jord.

Panorama af areal hvor der tidligere lå en stor jordbunke:



MM oplyste, at de har været nødt til at bevare vendepladsen (det som kommunen har kaldt forhold nr. 2 i varsel af påbud af 11. januar 2019) af hensyn til, at større køretøjer kan komme til og fra ejendommen. Fx skal ejendommens samletank ca. én gang årligt tømmes ved hjælp af slamsuger, der ikke kan komme op til ejendommen uden vendepladsen.

Udklip af vendepladsen:



Ved den øvre del af vendepladsen var der lagt noget jord tilbage i den afgravning, som var foretaget ved etableringen.

Herudover oplyste MM, at den øvre del af vejen, på grund af kørsel med tunge maskiner, havde sat sig, og at han derfor havde fyldt noget af overskudsjorden ud langs vejen på det stræk, som havde sat sig. Det handler skønsmæssigt om knap 20 meter lang og 2 meter bred deponering af ca. ½ meter tykt jordlag. Alternativet var at flytte vejen længere ind på den høje del af grunden, og hermed skulle der graves i bakken.

Foto af jordfyld ved vejen, der havde sat sig:



MM oplyste desuden, at byggeprojektet havde krævet meget til- og frakørsel med tunge maskiner, og at dette havde efterladt mange dybe kørespor i terrænet. Disse kørespor, bl.a. som følge af bortkørsel af jord, havde ejer ladet fjerne ved at efterlade et tyndt lagt jord på de arealer, som var præget af kørsel og jordhåndtering.

Foto af jord på terræn:



Foto af jord på terræn:



MM havde også for at sikre afledning af overfladevand lavet en lille afgravning omkring og tæt på husets højeste del, ind mod bakketoppen.

Foto af afgravning:



Endelig oplyste MM, at der manglede en lille smule jordpåfyld omkring fundamenterne, og at der ved skrænten (jf. forhold nr. 4 i varsel af påbud af 11. januar 2019) nok burde ske en mindre udjævning af jorden, men at gravemaskinen ikke havde haft mulighed for at gøre det, da den ellers var i fare for at styrte ned af skrænten.

Foto af jord på skrænten:



Jeg oplyste, at det bestemt var positivt, at der var fjernet så meget jord fra området. Dog skulle de terrænændringer, ejerne ønsker at bibeholde, fx etablering af adgangsvejen, vendepladsen og sikring af den øvre del af vejen ved at udlægge jord, søges gjort lovlige ved dispensation fra

fredningen. Jeg gjorde ejerne opmærksom på, at sagen skal til Fredningsnævnets behandling, og at en dispensation kan følges af nogle vilkår, fx fjernelse eller udjævning af jord eller lignende.

Michael Madsen har i et svar til kommunen medsendt dette kort:

Bilag 1. Kort med de forskellige forhold nr. 1 - 5 angivet



Af ansøgningen om dispensation til at opsætte en vejborn fremgår:

Hermed ansøger Michael Madsen og Anna Berit Asp Christensen ... om dispensationer i relation til afsluttet nybyggeri matrikel nr. 4ø, Bjerget 24, 4500 Klint. Vi ansøger desuden om tilladelse til opsætning af vejbo.

Idet vi henviser til vedhæftede mail fra Benjamin Dyre fra besigtigelse 17. december 2019 samt yderligere materialer, søger vi hermed om dispensation for følgende forhold som gengivet nedenfor:

”Vi finder at afgravningen til kørevejen, jf. forhold nr. 1, fortsat er ulovlig og skal søges lovliggjort ved fredningsnævnets dispensation fra fredningsbestemmelserne.”



Billede af vej som den er nu.

Begrundelse for dispensation: Se vedhæftede pdf af svar-mail på forespørgsel til Kystdirektoratet, som før byggeriet oplyste at vi gerne måtte reetablere kørevejen op på grunden. Vi har handlet herudfra, i det vi antog at Kystdirektoratet var den øverste myndighed i dette spørgsmål. Det skal vi beklage. Vi har vedhæftet historisk matrikelkort fra landinspektør Kia Nielsen hvoraf det fremgår af vejen oprindeligt var 3,77 meter bred.

Da kørevejen, som er eneste mulige adgang til grunden, skærer sig stejlt op og skråt ind i en skrænt, gennem de sidste 10 år før vores overtagelse, var sunket sammen, var det for byggeriet nødvendigt at reetablere den oprindelige bredde af vejen på 3,77 meter (dvs. fjerne den del af

skrænten som var sunket sammen og ud over vejen i ”skrænt-siden” hvorved den var blevet smallere). Det var desuden nødvendigt at lægge stabilgrus for at biler og lastbiler med bygge-materialer kunne komme frem og ikke glide tilbage eller ud over kanten - og i det hele taget for at kunne bruge vejen året rundt. Vi ansøger om at få dispensation for denne reetablering med nødvendigt stabilgrus. Det bemærkes, at vejen nu igen er ved at få karakter af et hjulspor, med græs i midten og at vi ikke har planer om at befæste skrænten. Følgende tiltag i relation til næste punkt, viste sig også nødvendigt:

”Vi finder at etableringen af vendeplads jf. forhold nr. 2, fortsat er ulovlig og skal søges lovliggjort ved fredningsnævnets dispensation fra fredningsbestemmelserne.”



Begrundelse for dispensation: Kørevejen drejer i et skarpt snævert hårnålesving. For at biler, varevogne og lastbiler kunne komme helt op på grunden og til byggeplads / hus, måtte dette sving udvides til en lille vendeplads sådan at køretøjer kunne køre frem og bakke op mod hus. Vi ansøger om at beholde denne plads af følgende hensyn: For selv at kunne køre op på grunden og for at brand / udrykningskøretøjer, slamsugere eller andre nødvendige køretøjer kan komme op til huset også fremover.

”Vi anser at det udlagte jord og grus på skrænten jf. forhold nr. 4 kun er delvist lovliggjort. Vi drøftede muligheden for at I kan lovliggøre dette ved at fjerne mere jord, evt. at det kan være et vilkår, der indgår i en evt. dispensation fra fredningsbestemmelserne”.

Dette jord vil vi fjerne når foråret kommer og det er til at komme til. Jorden flyttes ind omkring huset, hvor der mangler lidt omkring selve soklen. Arbejdet kunne ikke, som også Benjamin oplyser, udføres her i efteråret pga. de ekstraordinære store regnmængder, som gjorde at grave-maskinen ikke kunne stå fast på skrænt. Vi foreslår derfor dette som en vilkår for dispensation.

”Endelig er det kommunens vurdering at placering af jord langs vejen (som du oplyste var placeret for at undgå at vejen skrider ud) på en skønsmæssigt knap 20 meter lang og 2 meter bred strækning i ca. ½ meter tykt jordlag, skal søges lovliggjort ved fredningsnævnets dispensation fra fredningsbestemmelserne”.



Begrundelse for dispensation: I takt med at byggeriet skred frem samt det ekstraordinært store regnfald hele sidste år, begyndte denne del af vejen/skrænten at sætte sig. Det var derfor nødvendigt at flytte jord som beskrevet for at holde på vejen. Alternativet havde været at grave længere ind i skrænten, men dette vurderede vi som en dårligere løsning rent visuelt i relation til fredningen, mens den valgte metode med det kommende græs vil forsvinde for øjet. I sommers var der en slamsuger oppe og rense ud, og chaufføren påpegede at han jo lovmæssigt vil skulle komme hvert eller hvert andet år, og at meget tunge køretøjer således også efter byggeriet vil skulle kunne komme op og hen til huset - herunder brand og redningskøretøjer. Som nævnt er det vor vurdering at vejen desuden satte sig i relation til de store regnmængder og disse kan

ikke forventes at blive mindre frem over som følge af klimaforandringerne. Vi anser det derfor for nødvendigt at bibeholde denne befæstning af vejen.

Ansøgning om tilladelse til vejbo:

Ansøgning om tilladelse til vejbo begrundes dels som præventiv foranstaltning i forhold til indbrud og dels i at mange mennesker ikke respekterer at vejen privat, men bruger denne til at komme til stranden.



Her ses indkørsel til grund fra offentlig vej. Bo vil blive placeret ved matrikelskel. dvs. lidt efter vejen svinger til højre.



Der vil være tale om en bom af denne umalede type, som også findes fx på Bjerget 27 og mange andre steder i området. Den er fra Glistrup Træ som har overtaget produktionen efter Naturstyrelsens Skilteværk.

Fredningsnævnet var på besigtigelse den 11. juni 2020, hvor nævnet fik påvist afgravning af skrænt langs vejen op til ejendommen (forhold 1), afgravning til en vendeplads (forhold 2), jord og grus udlagt på skrænt (forhold 4) og et jordlag lagt langs den øverste del af vejen op til huset (forhold 6). Endvidere påviste ejerne det omtrentlige sted, hvor de gerne vil opsætte en vejbo.

Ejerne forklarede, at det af hensyn til byggeriet fra efteråret 2018 til efteråret 2019 var nødvendigt at gøre vejen op til huset bredere, hvilket de spurgte kommunen om tilladelse til og blev henvist til Kystdirektoratet, som svarede dem, at de godt måtte reetablere vejen til dens oprindelige bredde på 3,77 m. Vejens oprindelige bredde fremgår af et ældre matrikelkort, som de har fået af landinspektør Kia Nielsen. Desuden har de, for at vejen kunne bære de store, tunge køretøjer, som er kommet med materialer til byggeriet, lagt et lag stabilgrus på vejen. Det er hensigten, at vejen igen skal blive græsbevokset. Adgangsvejen op til huset har på et sted nær toppen et skarpt hårnålesving, og hvis store køretøjer skal kunne komme op til huset, har det været nødvendigt ved dette sving at grave af en skrænt og etablere en vendeplads, så biler derfra kan bakke op til huset. Det gælder store lastbiler, som er kommet med byggematerialer, og i fremtiden vil det gælde for biler som f.eks. en slamsuger, som kommer hvert eller hvert andet år, og for brandbiler og andre redningskøretøjer. Da der

blev arbejdet på huset i efteråret 2019, var det meget regnfuldt, og det var ikke muligt for entreprenørens gravemaskine at køre på skrænten og flytte overskudsjord hen til husets fundament. Jord blev da skubbet ud over en skrænt langs den øverste del af vejen. Entreprenøren har senest frarådet dem at flytte denne jord, idet entreprenøren siger, at den ud skubbede jord nu støtter, at der er nedgravet en septiktank ved vejen.

Ejerne forklarede, at de har oplevet, at der kommer folk gående ad deres private vej på vej til eller fra stranden. Der er også kommet folk på mountainbike og i bil op ad vejen. De har senest oplevet, at en person påstod at have ret til at færdes ad vejen, da denne er vist på Google Maps. De har konstateret, at deres private vej er vist på kort, som kan findes på internettet og via diverse apps.

Benjamin Dyre, Odsherred Kommune, redegjorde for tilsynssagen hos kommunen og det givne varsel om et påbud om lovliggørelse af flere forhold opstået i forbindelse med byggeriet. Nogle af disse forhold er lovliggjort og et enkelt forhold er vurderet som omfattet af dispensationen til byggeriet og dermed lovligt. Oplysningen om, at jord udlagt langs den øverste del af vejen op til og tæt ved huset skal støtte en nedgravet septiktank, er ny og ikke vurderet af kommunen.

Efter fredningsnævnets besigtigelse har ejerne den 23. juni 2020 sendt nævnet følgende yderligere bemærkninger:

For bommens vedkommende har vi forståelse for at den nye fredning nævner at sådanne ikke må opsættes. Hertil vil vi gerne understrege, at vores byggeri er påbegyndt før den nye fredning blev endeligt stadfæstet og at bommen for os er at opfatte som en integreret del af nyopførelsen af vort sommerhus og den forudgående totale rydning af grunden, som jo i sig selv har bidraget til fredningens ønske om at få landskabet frem. Vi opfordrer derfor til, at en evt. dispensation også kan begrundes heri, da vi forstår at alle de andre bomme i området netop har været tilladt under den gamle fredning. Vi henviser desuden til, som også fremvist ved møde, at bommen knapt vil være synlig fra vejen. Desuden vil den kunne placeres længere oppe af vejen og dermed inden for 10 meter fra huset, hvad vi mener den nye fredning kan tillade.

Som også påpeget på mødet må vi fastholde at vi står med et meget betydeligt problem skabt af Danmarks Naturfredningsforening, som via diverse kortmateriale leder offentligheden til at tro, at vor adgangsvej er offentlig og ikke vil fjerne dette eller rydde op de mange steder på internettet, hvor dette materiale nu ligger. Vi vedlægger mails som dokumentation for vor korrespondance med DN, herunder deres skiftende forklaringer af deres ansvar/fravær af ansvar. Vi opfatter DN som inhabile i sagen.

Vi har forståelse for at fredningen kan rejse særlig opmærksomhed omkring enhver grund i området, men det må respekteres at vor grund faktisk er privat, og at andre ikke må gå ind over vor grund. Heller ikke selvom en person fra DN, som fremført på besigtigelse, har siddet og kigget på luftfotografier fra 1950'erne, som var den seneste begrundelse fra DN for, at det er ok at folk færdes på vor grund. Dette problem kan for os at se kun løses med en bom. Vi har forsøgt med skilte, snore og samtaler.

Michael Madsen skrev den 25. juni 2020 til Odsherred Kommune

Som aftalt skriver jeg til dig med omkring det forhold, at entreprenør har påpeget, at der bør være det nuværende jordlag ved septiktank foran huset, da den ligger tæt på skrænten. Jorden

er med til at holde på den og der må forudses yderligere erosion pga. regn. Disse forhold nævnte Anna allerede tilbage under vor møde først på året.

Under henvisning til ovenstående mail har Odsherred Kommune i en mail af 29. juni 2020 til fredningsnævnet udtalt:

Kommunen kan oplyse at spildevandsanlægget er godkendt til etablering i eksisterende terræn. Det er derfor kommunens opfattelse, at den udlægning af jord, som kommunen har varslet på bud om at fjerne, jf. forhold nr. 4, er uden betydning for anlæggets virkning og funktion. Med andre ord er det kommunens opfattelse, at den udlagte jord bør fjernes.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har i mail af 25. februar 2020 udtalt:

Vi er, i DN Odsherred, enige med Odsherred kommune, om, at der ikke skal gives tilladelse til opsætning af en bom.

Vedrørende omfordeling af overskudsjord og reguleringer beder vi om, at der blive en besigtigelse på stedet for at kunne finde en løsning.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har efter besigtigelsen med mail af 24. juni 2020 fremsendt følgende yderligere bemærkninger:

Vedr. lovliggørelse af terrænændringer:

Vi har ved besigtigelsen givet udtryk for betænkelighed ved lovliggørelsen af byggevej og vendepladsen som permanent vejføring inden for strandbeskyttelseslinjen. (Se kortudsnit nedenfor med angivet vejmatrিকulation)

Vi er således ikke enige i kommunens vurdering af forhold 2 (Vendepladsen).

Der er ikke præcedens for at give tilladelse til så omfattende indgreb inden for strandbeskyttelseslinjen med den fremførte begrundelse. Der er talrige eksempler i området omkring Klint Bakker på at slamsugere kan bakke op ad stikveje og klare at lægge slange i et kuperet terræn frem til septiktanke. Ligesom det hverken er et krav eller almindeligt i området at redningskøretøjer kan køre helt frem til grundejerens hoveddør.

Vi er betænkelige ved en mulig præcedens for dispensationer til omfattende terrænændringer med en begrundelse, der ikke tager højde for at der er tale om en placering i et sommerhusområde med sårbar natur.

Vi undrer os over at der tilsyneladende ikke er søgt om dispensation hos Kystdirektoratet fra NBL §15 til etablering af vendepladsen. Den udsendte mail fra direktoratet fastslår alene, at det vejareal der allerede er matrikulært markeret med en bredde op til 3,77m kan renoveres uden tilladelse fra Kystdirektoratet, og at der må fjernes beplantning.

Den etablerede vendeplads, som fremgår af luftfotomaterialet, er ikke placeret på eller nær det matrikulerede vejareal, men optager et større ekstra areal søværts inden for strandbeskyttelseslinjen på matriklen. Vendepladsen er etableret ved såvel afgravning som påfyldning af stabilt grus på et areal, der forud for bebyggelsen var uberørt.

Vendepladsen er særdeles synlig fra flere vinkler og andre matrikler, herunder kan den ses over et længere forløb fra den offentligt tilgængelige kyststi, som løber langs skrænten. (matr. nr. 4cæ) Der er derfor også tale om et landskabeligt argument for at bibeholde mest muligt af arealet inden for strandbeskyttelseslinjen som uberørt naturareal.

Vedr. ansøgning om placering af bom:

Danmarks Naturfredningsforening kan ikke støtte en tilladelse til opsætning af den ansøgte bom, heller ikke ved en evt. forskydning længere op ad vejen. Bestemmelsen om et forbud mod bomme i fredningsbestemmelserne har blandt andet haft som udgangspunkt at der kunne ses en tiltagende tendens til placering af bomme og kæder langs vejene, som forstærkede en oplevelse af en aflukning af landskabet. DN kan derimod godt støtte ansøgninger om tilladelse til opsætning af diskrete vejledende skilte på særligt udsatte matrikler såsom ansøgerens ejendom.



Fredningsnævnet har indhentet en udtalelse af 25. marts 2020 fra Miljøstyrelsen:

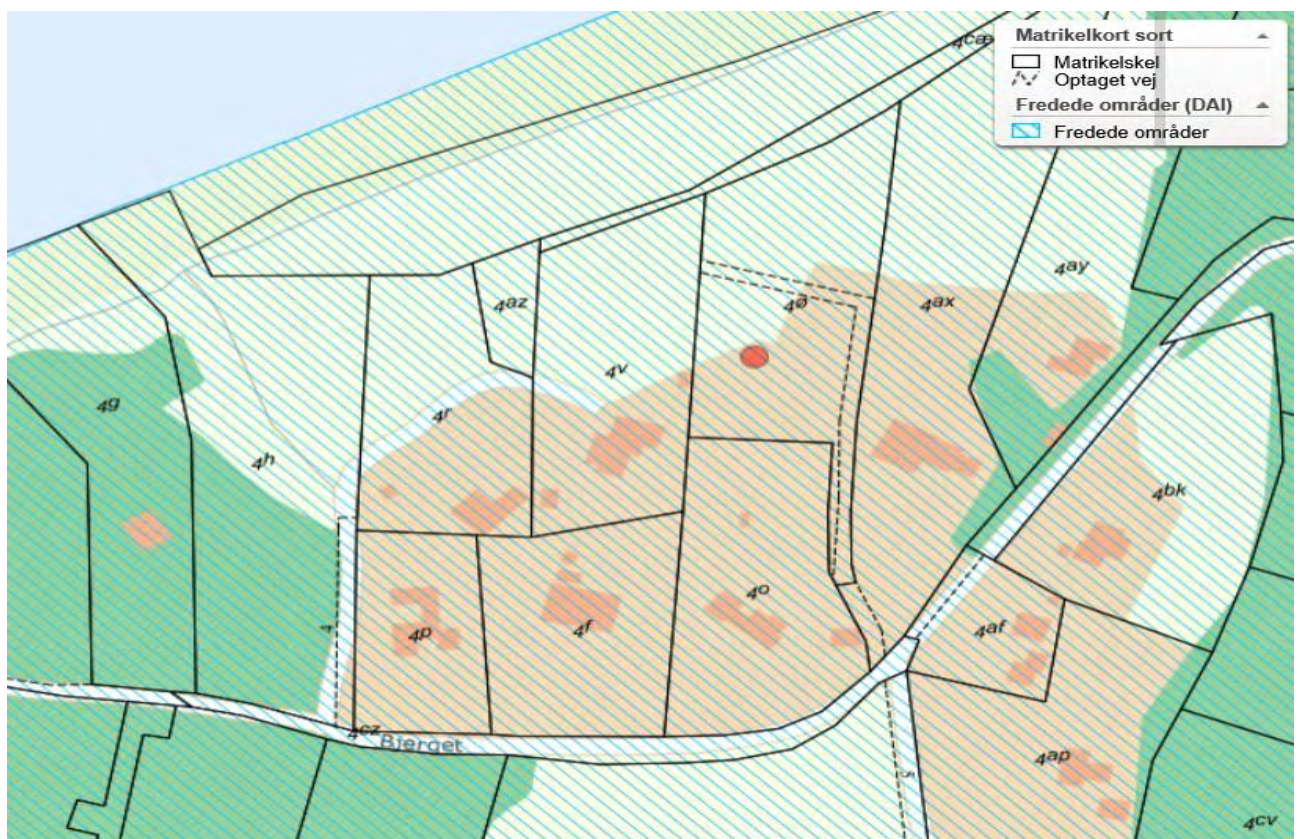
Nedenstående oplysninger og bemærkninger skal alene ses som teknisk bistand, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, og kan hverken tages som udtryk for, at Miljøstyrelsen anbefaler en dispensation til det ansøgte eller det modsatte.

Der søges om dispensation til opsætning af en bom ved adgangsvejen til et sommerhus og lovliggørende dispensation til en række terrænændringer som følge af opførelse af sommerhuset. Det ansøgte vedrører ejendommen matr.nr. 4ø Klint By, Højby beliggende Bjerget 24, 4500 Nykøbing Sj.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Odsherred Kommune har redegjort for de fredningsmæssige forhold.

På nedenstående kort er placeringen af ejendommen vist med rød prik. Fredningen er vist med blå skravering. Kortet kan eventuelt benyttes i afgørelsen jf. forretningsorden for fredningsnævn § 11, stk. 1 ...



Herunder er indsat udsnit af luftfoto fra foråret 2019.



Det ansøgte vil efter Miljøstyrelsens vurdering ikke medføre påvirkning af noget Natura 2000-område og vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller ødelægge de plantearter der er nævnt i bilag 5 til loven.

Ansøgningen giver ikke Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger.

Fredningsnævnets afgørelse.

Det fremgår af ældre matrikelkort, at der er udlagt en 3,77 m bred adgangsvej til matr.nr. 4ø Klint By, Højby, og fredningsnævnet vurderer, at det ikke er i strid med formålet med fredningen eller med fredningsbestemmelserne, at ejeren har gravet af en skrænt, så adgangsvejen på ny får denne bredde, ligesom det heller ikke kan anses for værende i strid med formålet med fredningen eller med fredningsbestemmelserne, at der er fyldt stabilgrus på vejen for at styrke dens bæredygtighed navnlig for større, tungere køretøjer som f.eks. slamsugere, brand- eller andre redningskøretøjer (forhold 1).

Fredningsnævnet vurderer, at det på grund af et skarpt sving på den øverste del af adgangsvejen er nødvendigt for at navnlig større køretøjer kan køre op på grunden til huset at foretage afgravning af en skrænt ved svinget, sådan at der her er etableret en vendeplads (forhold 2). Foruden det skarpe sving indgår det i fredningsnævnets vurdering af dette forhold, at adgangsvejen er lang og forholdsvis smal.

Fredningsnævnet vurderer, at det ikke har været nødvendigt eller begrundet, at der er skubbet jord ud over en skrænt langs, herunder langs den øverste del af adgangsvejen, heller ikke som angivet til støtte for en septiktank. Dette forhold strider derfor mod fredningens formål og fredningens bestemmelser og kan ikke lovliggøres, men må retableres (forhold 4 og 6).

I 2013 blev fredningsforslaget vedrørende det omhandlede område fremsat. Fredningsforslaget indeholder et klart forbud mod opsætning af bomme, og fredningsnævnet tog denne til af forslaget til følge i sin afgørelse af 24. maj 2017, der blev stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet den 12. december 2019. Ejerne har, før de i 2015 købte ejendommen og senere påbegyndte deres byggeri, været oplyst om dette forbud, og fredningsnævnet finder ikke, at ejerne har fremført en tilstrækkelig begrundelse for at dispensere fra dette forbud. Det gør ikke herved nogen forskel, at ejerne har en dialog med Danmarks Naturfredningsforening om, hvad forskellige kort på internettet eller apps viser om stier i området.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give en lovliggørende dispensation til afgravning af en skrænt, sådan at adgangsvejen på ny får sin oprindelige bredde, eller mod at der er gravet af en skrænt til etablering af en vendeplads ved et skarpt vejsving.

Som følge heraf meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en lovliggørende dispensation til, at der er foretaget afgravning af en skrænt, sådan at adgangsvejen får en bredde på 3,77 m (forhold 1), og til den skete afgravning af en skrænt til etablering af en vendeplads ved et skarpt sving på adgangsvejen (forhold 2).

Det påhviler Odsherred Kommune som tilsynsmyndighed at pålægge ejerne at fjerne en opfyldning med jord på skrænten, herunder langs den øvre del af adgangsvejen (forhold 4 og 6).

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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 efterkomme 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 førstestansen 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 parts-høring.

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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

menni@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-033-2020
MST 2020-13321

Den 26. august 2020

Med mail af 28. juli 2020 har Torben Greve, der ejer matr.nr. 7dt Klint by, Højby, beliggende Bjergmosevej 5 A, Klint, 4500 Nykøbing Sj., sammen med Ann-Britt Greve, ansøgt om en ændret godkendelse af placeringen af det mindre sommerhus, som fredningsnævnet godkendte ved en afgørelse af 29. juni 2020.

Af mailen fremgår, at der har været drøftelser mellem ejerne og Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, om placeringen af huset. Naturfredningsforeningen har den 14. juli 2020 påklaget den af fredningsnævnet meddelte godkendelse. Torben Greve oplyser, at der er opnået enighed om følgende placering:

Vi går efter en løsning med to ændringer i forhold til Fredningsnævnets dispensation.

Huset trækkes én meter længere ud mod vejen i østsiden. Kommunen har sagt ok til at lave nabohøring om det og mener godt der kan laves en positiv helhedsvurdering om det.

Desuden laves terrassen mod mosen anderledes med det formål at der ikke laves terrasse i 3-meters-zonen fra §3-afgrænsningen.

Begge ændringer flytter hus og terrasse længere ud af fredningen og dermed bliver byggeriet mindre vidtgående end dispensationen.

Torben Greve har den 3. august 2020 skrevet til Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred:

Ja - vi er enige om to ændringer i forhold til dispensationen fra Fredningsnævnet.

Den ene er, at terrassen udformes således at 3 meterzonen fra §3-afgrænsningen af mosen friholdes for byggeri herunder husets terrasse.

Den anden er at selve byggeriet flyttes yderligere 1 meter mod vejen i østsiden - dermed placeres husets sydøstlige hjørne 2,5 meter fra vejsskel.

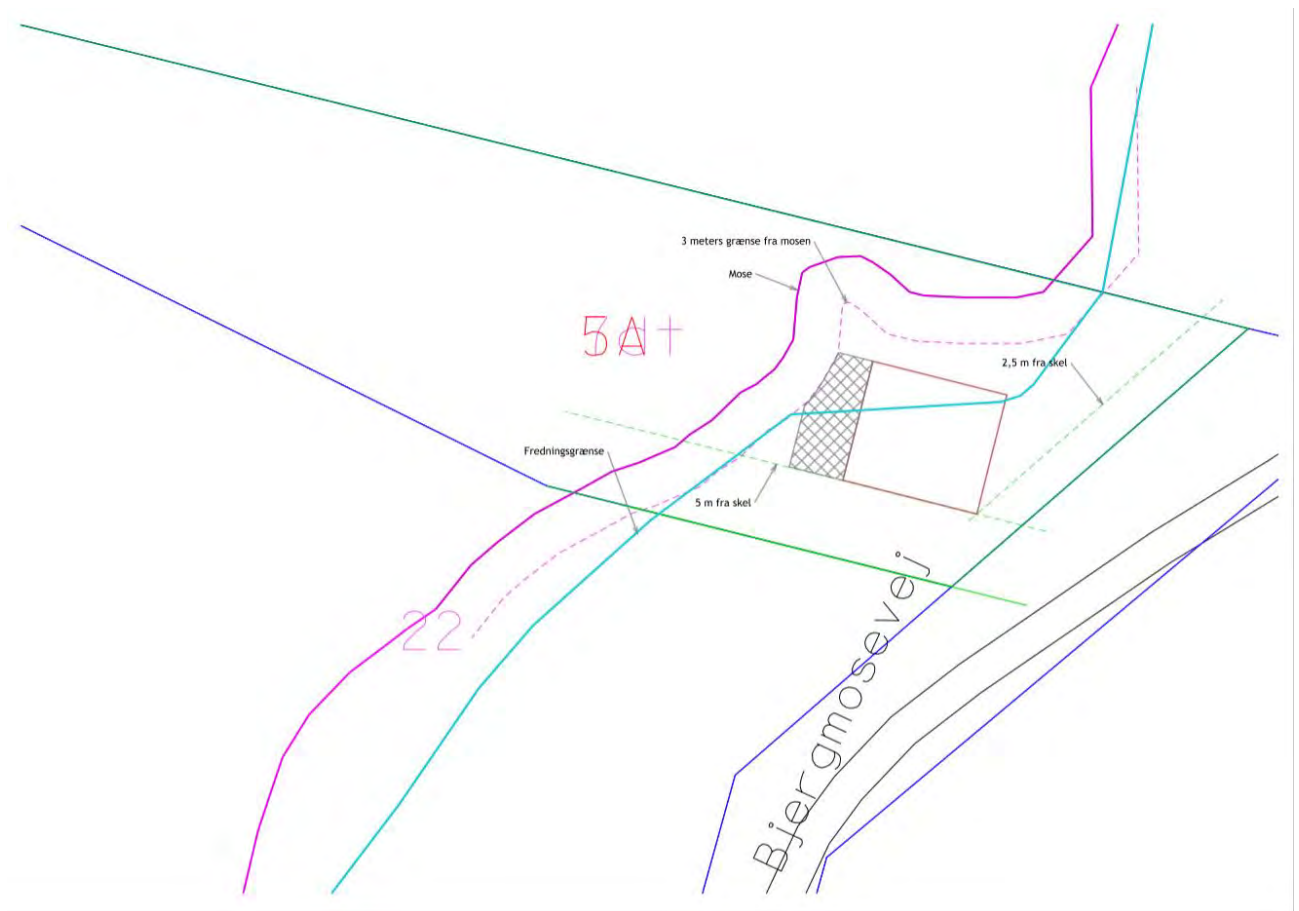
Begge dele fremgår af vedhæftede tegning.

Begge dele gør, som du skriver, at fredningsnævnets dispensation bliver mindre vidtgående og vi er glade for jeres tilkendegivelse om, at der ikke set med jeres og vores briller er behov for nogen ny besigtigelse.

Danmarks Naturfredningsforening har i en mail af 4. august 2020 til lokalafdelingen i Odsherred skrevet:

Ansøger har flyttet huset til 2,5 meter fra skel (byggelovens krav), og rykket terrassen så den placeres 3 meter fra beskyttet natur. På den baggrund har jeg svært ved at se, hvorfor vi skal blande os i at de ønsker den angivne placering på deres grund. Jeg anbefaler derfor, at DN-Odsherred trækker sin klage.

Torben Greve har sendt Danmarks Naturfredningsforening og fredningsnævnet denne tegning af den placering af det mindre sommerhus, som parterne er enige om:



Fredningsnævnets afgørelse.

Den ændrede placering vurderes heller ikke at stride mod fredningens formål eller mod de hensyn, der er angivet i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3. Fredningsnævnet kan derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddele sin godkendelse af, at det mindre sommerhus placeres som angivet i den ovenfor gengivne tegning. Godkendelsen sker i øvrigt på de vilkår, som er angivet i nævnets godkendelse af den 29. juni 2020.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af Miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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 efterkomme 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 førstestansen 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 parts-høring.

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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby

bendy@odsherred.dk

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-123-2020

Den 2. december 2020

Ved mail af 17. november 2020 har Odsherred Kommune sendt nævnet en ansøgning fra Thomas Peter Dyrberg om dispensation til at renovere og udvide en terrasse på matr.nr. 4bp Klint By, Højby, beliggende Klintebjerg 35, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af kommunens mail fremgår bl.a.:

Ansøger ønsker at udvide terrassen. Ejer har oplyst at:

1. Den eksisterende terrasse har et samlet overfladeareal på ca. 72 kvm. Det samlede areal der ligger uden for husets tagudhæng er ca. 55 kvm. Vi søger her om tilladelse til at udvide den eksisterende terrasse til et samlet overfladeareal på ca. 86 kvm (dvs. en udvidelse på 14 kvm) samt en ny terrassegang, beliggende på husets østside på i alt ca. 8 kvm, samlet i alt ca. 94 kvm.
2. Terrassen vil blive udført i godt træ.
3. Terrassen vil stå i natur (umalet).
4. Et eksisterende gelænder, ca. 1m x 1m vil blive repareret/genopført og malet i husets farve.

I nedenstående anmodning fra ejer ses nogle yderligere specifikationer på terrassen.

Fredningsnævnet skal jf. fredningskendelsens §4 stilling til om det ansøgte kan godkendes.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af mere end 5 km. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rastekområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen har ikke indvendinger mod det ansøgte.

Ejeren har i en mail af 2. november 2012 oplyst:

Vi har per 1. oktober i år købt Klintebjergvej 35. Huset og omgivelser er i relativ god stand, men udsatte dele har ikke været renoverede eller udskiftede siden husets opførelse i 1986. Jeg har talt med kommunens bygningsafdeling, der fortalt at jeg skulle sende ansøgning til jer.

Terrassen er ved at forgå og i behov for en udskiftning. Samtidig er terrassen i visse dimensioner lidt for lille til at kunne opfylde almindelige nutidige behov. Det er vores forståelse at en udskiftning af terrassen til exact samme størrelse ikke kræver godkendelse, men da vi varmt ønsker at kunne udvide terrassen en smule samt i forlængelse heraf at anlægge et gangareal på husets nordside skal vi hermed anmode om godkendelse til at udskifte den nuværende terrasse med en ny der er lidt større.

For nuværende mål og ønsket udvidelse se venligst vedhæftede. Alle mål i centimeter.

	Ter- rasse nu- væ- rende dybde fra hus- væg	Ter- rasse nu- væ- rende dybde fra tag- ud- hæng	An- søgt ny dybde af ter- rasse fra væg
A	195	135	245
B	100	50	150
C	450	390	500
D	150	75	200
E	450	390	500
F (ny ter- rasse)			150

C-D-E er en sammenhængende terrasse foran husets stue.

F er ønske om et gangareal for at kunne gå rundt om huset. Vi vil på denne side opsætte en varmepumpe.

Alle de ønskede terrasser er mere end 5 meter fra skel.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred har i en mail af 17. november 2020 udtalt, at foreningen ingen indvendinger til projektet med udvidelse/renovering af terrasserne.



Ejendommen er vist med gult omrids. Fredning er vist med skravering.

Grundejerforeningen Klint Bakker har i en mail af 29. november 2020 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har til ansøgningen.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019, som bl.a. indeholder disse bestemmelser:

§ 4 Bebyggelse

...

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

...

Nævnets afgørelse:

Renovering og en udvidelse af terrasser som beskrevet i ansøgningen er ikke i strid med fredningsbestemmelserne, ligesom de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give dispensation.

Under hensyn hertil meddeler nævnets formand i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og forretningsordenens § 10, stk. 5, dispensation til at renovere og udvide terrasser som beskrevet i ansøgningen.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Det bemærkes, at der ikke ved denne tilladelse er taget stilling til, i hvilket omfang der kræves tilladelse fra andre myndigheder eller lodsejere.

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,
ejer 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 efterkomme 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 førstestansen 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 parts-høring.

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.

Advokat Gert Lund
Interlex Advokater
Mariane Thomsens Gade 1C, 8.
8000 Århus C

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

2021-163 FN-VSJ-7-2021

Den 24. marts 2021

De har den 22. januar 2021 på vegne af boet efter Judy Helle Worsaae Nielsen ansøgt om tilladelse til at udstykke ejendommen, matr.nr. 4bh Klint By, Højby, beliggende Bjerget 12, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af ansøgningen fremgår:

På vegne af dødsboet efter Judy Helle Worsaae Nielsen skal jeg hermed ansøge Fredningsnævnet for Vestsjælland om tilladelse til udstykning af ejendommen matr.nr. 4bh Klint By, Højby, beliggende Bjerget 12, 4500 Nykøbing Sj (herefter benævnt "ejendommen") i 2 eller flere parceller.

Som **bilag 1** vedlægges luftfoto af landskabet med ejendommen, markeret med gul farve.

Området består i dag af sommerhuse og indeholder flere beskyttede naturtyper og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. Dele af området, herunder en del af ejendommen, er ubebyggede.

Der henvises i til beskrivelsen i gældende Kommuneplan 2017 - 2029, hvorefter sommerhusområdet karakteriseres som følgende:

"SOMMERHUSOMRÅDERNE

2S1 Klintebjerg

Området rummer flere hundrede sommerhuse. Det grænser til Kattegat-kysten. Der er udpeget flere beskyttede naturtyper og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. En stor del af området (ca. 30 ha) mod vest er ubebygget. Her findes der bl.a. beskyttede moser og overdrev. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Den vestlige del af området er udpeget kulturarvsareal (se kommuneplanens del 1 og 2, kapitel 4.0 Kulturarv og arkitektur). Ud mod kysten vender det gamle kalkbrud i Klintebjerg og den lille Klint Havn." (Min understregning)

Som **bilag 2** vedlægges uddrag af kommuneplanens side 22f. Ejendommen er omfattet af fredning af Klintebjerg og Fladvandet af 24. maj 2017, stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet den 12. december 2019.

Fredningsområdet på ca. 98,4 ha udgør en lille del af det større nationale naturområde "Odsherred – Saltbæk Vig", som Fredningsstyrelsen udpegede tilbage i 1984.

Klintebjerg rejser sig fra havniveau op til 35 meters højde. Fra vest ses en række mindre toppe i en næsten nord-syd gående linje på 8-20 meters højde, der danner forgrund til den kuperede morænebakke. Geologisk set udgør fredningsområdet en del af det spændende istidslandskab, som er så karakteristisk for Odsherred. Ved afslutningen af den seneste istid lå israndslinjen netop i Odsherred, og formentlig er Klintebjerg dannet ved, at istunger fra vest har skubbet materiale sammen.

De flade områder vest og syd for Klintebjerg er smeltevandssletter og gammel havbund. Der foregår stadig landhævning i området og det er vanskeligt at tegne et entydigt billede af, hvordan de havstigninger, som følger af klimaændringerne, vil slå igennem på de flade dele af området.

Området har geologisk set national interesse på grund af dets betydning for landskabsdannelsen både historisk set, men også med de igangværende processer. Det er derfor af stor betydning at bevare Klintebjerg og det omkringliggende landskab åbent, dynamisk og tilgængeligt, således at processerne fortsat kan forløbe på naturens præmisser, og så området fortsat kan indgå i den pædagogiske formidling af dannelsen af Danmarks landskab.

Med henblik på at forbedre landskabsoplevelsen og dermed muligheden for at formidle landskabets dannelse og videre udvikling, er det hensigten med fredningen at åbne landskabet op igen og sikre den grønne kile mod yderligere byggeri. Beplantningen foreslås reguleret på en måde, hvor landskabets konturer så vidt muligt træder frem trods bebyggelsen, og så vigtige udsigter genskabes og bevares til glæde for alle der færdes i området.

Det fremgår af fredningens formål, at fredningen bl.a. skal sikre bevarelse og forbedring af landskabet som et åbent kystlandskab:

”§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.”

Det fremgår særskilt af fredningens § 4, at yderligere udstykning ikke er tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

Denne ejendom er beliggende i delområde A.

--o0o--

Området er kendetegnet ved mange sommerhuse. Den typiske brug af området er til uorganiseret friluftsliv, småture og hundeluftning. En del af kysten benyttes til badning og hele kysten benyttes flittigt af lystfiskere.

Med fredningen af 1967 blev der udlagt en sti på skræntkronen langs med kysten og forbi kalkbruddet. Med den reviderede fredning af 2017 ønskes stien reetableret hen til det udsigtsareal, der blev udlagt med samme fredning, så det igen bliver muligt at nyde den storslåede udsigt ved at færdes til fods langs et stykke af klintens top. Der vedlægges som bilag 3, luftfoto hvorpå den omhandlede sti er angivet.

Det er et ønske med den reviderede fredning permanent at sikre de adgangsmuligheder, der i dag er ad eksisterende stier og veje.

Offentlighedens adgang følger i øvrigt Naturbeskyttelseslovens almindelige bestemmelser herom.

Der er i denne sag tale om en stor ejendom, som er beliggende nær kysten. På ejendommen er i dag beliggende ét sommerhus, mens størstedelen af ejendommen er friholdt for bebyggelse. Langs ejendommens sydlige grænse findes en rute, hvor færdene kan nyde udsigten over ejendommen. Der er endvidere stier nord for ejendommen i arealet ud til kysten, hvor offentligheden har adgang.

Det fremgår af fredningens formål, at de værdifulde udsigter i fredningsområdet ikke må forhindres, idet det præciseres, at udsigten indebærer landskabets særlige karakteristika af ”åbent” landskab, som er friholdt tæt bebyggelse.

Det fremgår af fredningsbestemmelsen § 10, at ”Landskabet skal fremstå åbent. Udsigter, som er angivet på kort-bilag 1 og beskrevet i bilag 4 til fredningsforslaget, etableres i første plejeperiode. Udsigterne holdes til enhver tid fri for slørende bevoksning”.

Det fremgår af kortbilag 1 i fredningen, at tre punkter nær ejendommen er udpeget som udsigtspunkter, der udgør kernen i fredningen, hvor den ene udsigtsretning er rettet mod denne sags ejendom.

Hertil skal tilføjes, at mange vandrere benytter den højtliggende skrænt, nord for ejendommen, som udsigtspunkt ud over ejendommen og landskabet.

Fredningen er møntet på at bevare det åbne landskab på ejendommen.

Fredningsnævnet for Vestsjælland anmodes derfor med nærværende ansøgning om Fredningsnævnets stillingtagen til, om det til være foreneligt fredningens formål, at der meddeles dispensation til udstykningen af ejendommen.

I øvrigt skal det oplyses, at der inden for fredningsområdet findes de karakteristiske danske naturtyper som strandeng, hede, overdrev, mose, sø og vandløb, samt stenede strandvolde. Det fremgår af fredningsforslaget, at Klint Sø havde afløb til Kattegat via "Fladvandet", som bestod af en lavvandet sø, våde enge og moser, som blev til det vandløb, der kaldes Ålerenden.

Der er registreret overdrev på kystklinerne og i det gamle råstofområde ud mod Kattegat. Der er registreret overdrev på kystklinerne og i det gamle råstofområde ud mod Kattegat. Fra det flade areal ind mod Sonnerup Skov strækker et stort sammenhængende overdrevsområde sig op i de småkuperede bakker. Naturområdet har aldrig været opdyrket.

Det fremgår af fredningsforslaget, at strandeng, hede og overdrev er omfattet af naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelse for naturområder, der er beliggende i sommerhuszone etableret før 1992. De er derfor kun beskyttet mod tilstandsændringer som følge af landbrugsdrift, men ikke som følge af byggeri af nye sommerhuse.



Bilag 1 – Luftfoto. Ejendommen er vist med gult omrids.

Uddrag af Kommuneplan 2017-2019 (ansøgers bilag 2):

LANDSBY 2L1

Klint landsby

Landsbyen Klint, med helårsboliger, ligger omgivet af sommerhusområderne Klintebjerg og Klint. Den eksisterende boldbane skal opretholdes som friareal og må ikke bebygges. Sydøst for landsbyen ligger Klintsøgård Idrætsskole og Kosmos Ferieby.

SOMMERHUSOMRÅDERNE

2S1 Klintebjerg

Området rummer flere hundrede sommerhuse. Det grænser til Kattegat-kysten. Der er udpeget flere beskyttede naturtyper og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. En stor del af området (ca. 30 ha) mod vest er ubebygget. Her findes der bl.a. beskyttede moser og overdrev. Yderligere udstykning må ikke ske. Den vestlige del af området er udpeget kulturarvsareal (se kommuneplanens del 1 og 2, kapitel 4.0 Kulturarv og arkitektur). Ud mod kysten vender det gamle kalkbrud i Klintebjerg og den lille Klint Havn.

2S2 Klint sommerhusområde

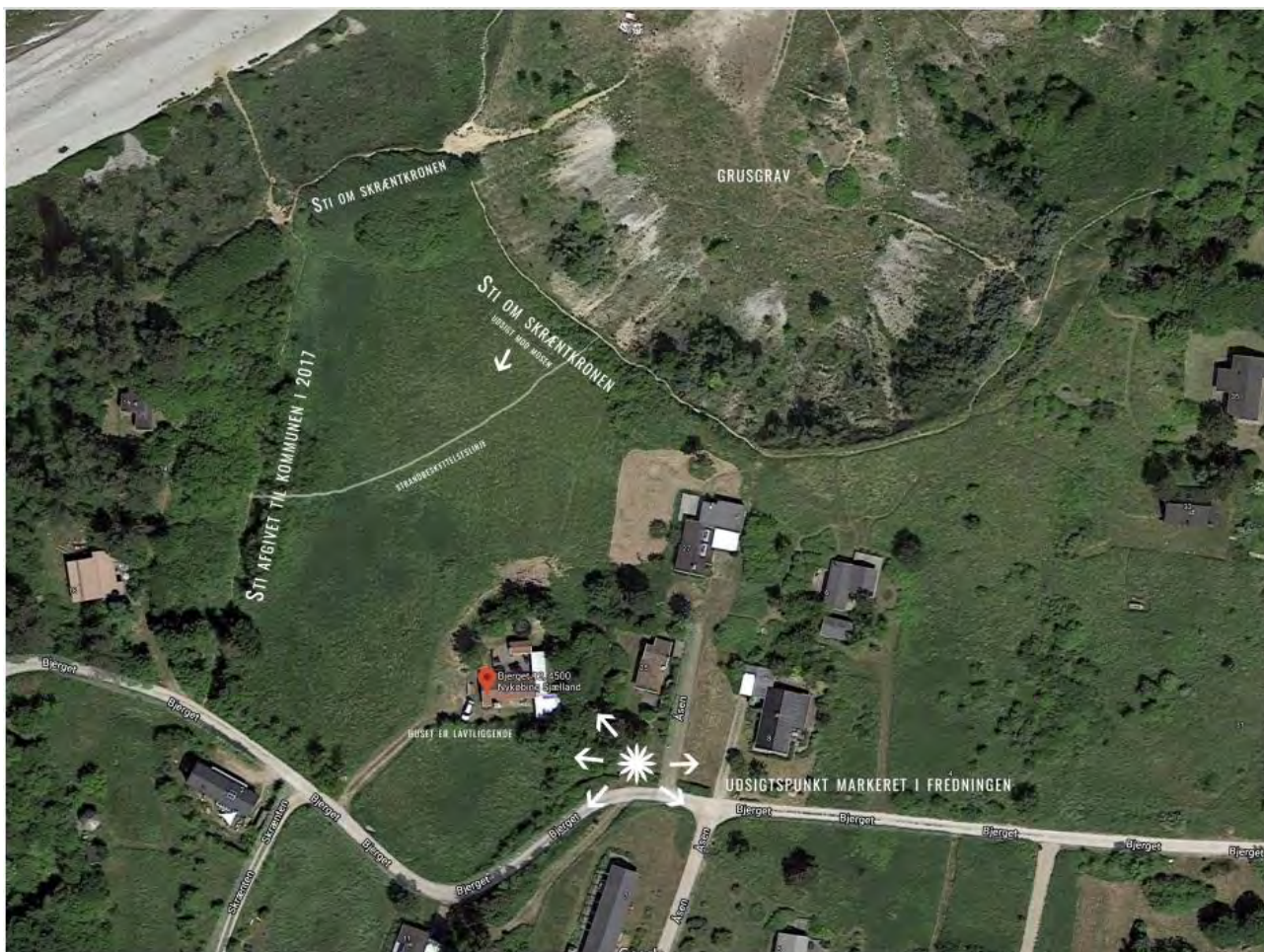
Sommerhusområdet Klint består af knap 70 sommerhuse umiddelbart syd for landsbyen Klint ned mod den udtørrede Klintsø.

2.0 LUMSÅS OG OMEGN

Rammer



Klintebjerg



Ansøgers bilag 3: Luffoto

Odsherred Kommunes Naturteam har den 17. marts 2021 udtalt:

Fredningsnævnet har anmodet om kommunens udtalelse vedr. udstykning af en ejendom i det fredede område ved Klintebjerg.

Af fredningskendelsens **§ 4 Bebyggelse** fremgår: *Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².*

Ejendommen er beliggende i delområde A, som består af det allerede bebyggede sommerhusområde.

Som det fremgår af materialet bilag 2, er der i kommuneplanen ikke mulighed for yderligere udstykning i sommerhusområdet.

Naturteamet finder det af landskabelige og biologiske grunde i øvrigt uønsket at sommerhusområdet bliver bebygget endnu tættere end det er i dag.

Kommunens Center for Miljø og Teknik har den 18. marts 2021 udtalt:

I forbindelse med en forespørgsel i dec. 2020 om ejendomsavancebeskatning ved salg, har jeg svaret, at grunden kan udstykkes fsv. angår arealet (10.654 m²). (Afgørelse om ejendomsavancebeskatning ligger hos SKAT)

Jeg henviser derefter til Fredningens §4, og gør opmærksom på, at det er op til Fredningsnævnet at dispensere til en evt. udstykning. Jeg skriver desuden, at vi ikke kan udtale os om hvorvidt fredningsnævnet vil dispensere til en udstykning. Dette kræver en henvendelse dertil.

Det er så det, der nu er sket.

Jeg har drøftet sagen med Lone og vi er meget enige om, at vi ikke kan udtale os på det foreliggende grundlag, så længe der ikke er et egentligt projekt fra en landinspektør.

Det er vores praksis, at der skal være en ansøgning fra landinspektør, før vi kan udtale os om, hvorvidt der kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 1. februar 2021 udtalt:

Af fredningsforslaget fremgår det i:

§ 4 Bebyggelse.

Yderligere udstykninger ikke er tilladt indenfor fredningen.

I kommuneplan er angivet: At yderligere udstykning ikke må finde sted.

Og på side 22f

Det fremgår særskilt af fredningens §4 at yderligere udstykning ikke er tilladt inden for fredningen.

I delområde A, kan Fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere. m.m

DN Odsherred mener ikke der bør gives tilladelse til udstykning, da der ikke foreligger særlige omstændigheder der taler for det.

Fredningsnævnets afgørelse.

Klintebjerg, hvor den omhandlede ejendom er beliggende, har været fredet siden 1967. Det har siden da været et formål at holde arealer ”fri for bebyggelse og beplantning for at bevare uforstyrrede kystområder med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelsen af Klintebjergs formationer iagttaget fra syd”. Dette formål er også en del af den fredning, som er stadfæstet med Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019. Efter § 4 i denne afgørelse er yderligere udstykning ikke tilladt, dog må der i særlige tilfælde gives dispensation til udstykning af ejendomme større end 5.000 m², under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

Ejendommen matr.nr. 4bh Klint By, Højby, beliggende Bjerget 12 er med sin beliggenhed, geologi og natur af særlig vigtighed for at beskytte de formål, som har ført til at frede Klintebjerg. Fredningsnævnet finder ikke, at der er oplyst sådanne særlige forhold, som kan føre til at tillade en udstykning af netop denne ejendom.

På den anførte baggrund kan fredningsnævnet ikke imødekomme ansøgningen om udstykning af den pågældende ejendom.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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.

Bloom
Golden Days sekretariatet
Nørregade 6, 1.
1165 København K.

Att. projektleder Julie Thaning Mikines

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-039-2021

Den 3. juni 2021

Ved mail af 12. maj 2021 har Bloom sendt nævnet en ansøgning om godkendelse af, at der afholdes en endagsfestival i Klintebjerg den 15. juli 2021 på matr.nr. 4b og 4z Klint By, Højby.

Af ansøgernes mail fremgår:

Ansøgning om dispensation til Fredningsnævnet

Bloom er en nyskabende festival om natur, kultur og videnskab, der gør os klogere på universet, på naturens verden og på os selv. Bloom er natur- og videnskabsformidling krydsbefrugtet med indsigter fra kunstens og kulturrens verden bearbejdet og formidlet af tidens skarpeste forskere, naturformidlere, tænkere og kunstnere fra ind- og udland.

I 2021 tager festivalen nye former, og den 15. juli besøger endagsfestivalen Summer Bloom Klintebjerg i Geopark Odsherred.

Hermed ansøges Fredningsnævnet om dispensation fra fredning af Klintebjerg under opsætning, afvikling og nedtagning af Summer Bloom (sammenlagt tre dage): Opsætning fra onsdag den 14. juli kl. 10 til og med nedtagning fredag den 16. juli kl. 16 (afvikling af selve arrangementet sker torsdag den 15. juli kl. 11-23).

Summer Bloom – nyt festivalinitiativ i Geopark Odsherred

Summer Bloom er en ny festival om natur, kultur og videnskab, som afvikles torsdag den 15. juli 2021 i Klintebjerg. Festivalen programlægges som en intim, stedsspecifik totaloplevelse med naturnær videnskabsformidling for 450-500 publikummer.

Summer Bloom udvikles i dialog med Geopark Odsherred og inddrager en række lokale partnere. Odsherred Kommune bakker i øvrigt også op om arrangementet. Konceptet trækker på erfaringerne med at skabe stedsspecifikke formidlingsoplevelser til Bloom – festival om natur og videnskab i Søndermarken på Frederiksberg (2017-). Roskilde Festival Experience er som Blooms faste produktionspartner med til at sikre høj professionalisme i planlægningen og afviklingen af arrangementet.

Program

Programmet planlægges som en fællesskabsorienteret outdoor-festival, der for en dag forvandler Klintebjergs helt særlige landskab til et unikt, naturnært festivalområde, hvor der præsenteres formidlingsoplevelser med fokus på kultur og videnskab for alle.

Idéen er en totaloplevelse, hvor oplevelsen af naturens fysiske rum går hånd i hånd med videns- og kulturformidling og sanselige madoplevelser. En kerneværdi hos både Bloom og Geopark Odsherred er nysgerrig naturformidling i øjenhøjde, og derfor er ambitionen at skabe en festival, som bringer naturvidenskaben ud i naturen, og som lader videnskabsformidling, kunst og gastronomi mødes i et format, der tilbyder oplevelser for alle aldre. Der arbejdes på et billetkoncept på 190 kr. for voksne og gratis for børn.

Talks

Programmet på Summer Bloom byder både på talks i Blooms velkendte formater, der præsenterer tidens største og vigtigste idéer fra videnskaben og kunsten. I løbet af dagen vil der være et talk-program med 4 talks, der berører emner som istid, geologi, rewilding, klima, mad og på forskellige måder iscenesætter mødet mellem kunst og videnskab.

Bekræftet program til Summer Bloom den 15. juli:

- Kl. 11-17: Børneområdet er åbent med tre aktiviteter:
Stenekspedition: Bliv geolog for en dag og tag på stenekspedition med geoparkens naturvejledere. Raketværksted: Brorfelde Observatorium står klar med raketværksted, rumrejser, stjerne teleskop og solobservation. Tangsafari: Gå med på jagt efter havets salte grøntsager med Dansk Tang.
- Kl. 13-23: Talks og musik-program (4 talks og 2 live-koncerter):
'På gletsjerens underside' – Mastermind-talk med geolog Minik Rosing
'Sommerfugle-effekter' – Live kunstnerisk research med lydkunstner Jacob Kirkegaard, forfatter Julie Sten-Knudsen & sommerfugleekspert Emil Blicher Bjerregård
Bremer/McCoy – koncert
'Spis klimakrisen' – Symposium med Claus Meyer, Marie Hertz, Ole Mouritsen & Martin Kongstad
'Half-Earth' – Symposium med Minik Rosing & Emmy Laura P. Fjalland
CHINAH – koncert
- Kl. 11-23: Madområdet er åbent med flere stande og langbordsmiddag:
Stande: Det Vilde Køkken, Ørnberg Vin, Isøre is, Lokaleriet fra Egebjerg og Birkemosegaards gård-butik - alle lokale samarbejdspartnere:
- Kl. 18.15-19.45: Langbordsmiddag med Birkemosegårdens Køkken.

Musik

Udover talks vil scenen til Summer Bloom også danne ramme for 2 livekoncerter. Til Blooms arrangementer krydsbefrugtes videnskab med kultur, så alle kan være med, og med koncert-programmet ønsker vi på Summer Bloom at skabe en stærk æstetisk ramme, der bygger bro mellem oplevelsen af naturforskning og kunst.

Telte og scenografi

På Summer Bloom er festivalens æstetiske udtryk en vigtig del af oplevelsen. Alle telte er certificerede hvide lærredstelte med trækonstruktion. Bord/bænke-sæt er ligeledes i træ.

Lokale partnere og lokal synlighed

Summer Bloom er en stedsspecifik endagsfestival i Klintebjergs bakkede landskaber, som ønsker et tæt forhold til og samarbejde med lokalområdet, og derfor planlægges festivalen i samarbejde med lokale partnere, både når det gælder naturfagligt programindhold og festivalens madtilbud. Bloom lancerer desuden Summer Bloom med en kommunikations- og markedsføringskampagne, der tilstræber lokal synlighed målrettet sommerhusgæster i Odsherred.

Om Bloom

Summer Bloom udvikles af teamet bag Bloom – festival om natur og videnskab, som har erfaring med formidling af naturvidenskabelig forskning og kulturelle nybrud til den brede befolkning. Med forskellige festivalformater, pop up-aktiviteter og det digitale univers Bloom Explore arbejder Bloom med at gøre naturvidenskaben forståelig og nærværende, at formidle international forskning på højt niveau og at fungere som en helårlig platform for innovativ kultur- og videnskabsformidling.

Bloom har siden 2017 opbygget en stor følgerskare og et stærkt brand, og publikum oplever gennemgående Blooms arrangementer som begivenheder af høj kvalitet. 10.000 gæster besøgte Bloom i 2019 over festivalens to dage – en stigning på 67 % siden festivalens første år i 2017. I 2020 deltog 1.200 gæster over tre dage i minifestivalen Weekend Under the Oak, mens ca. 700 deltog i andre mindre formater bl.a. på Louisiana og Det Kongelige Teater.

Publikumsevalueringen fra Weekend Under the Oak i 2020 viste, at:

- 99 % ville anbefale deres venner at deltage
- 78 % svarede, at de havde lært nye forskere eller nye forskningsfelter at kende
- 76 % svarede, at de blev inspireret til at opsøge mere videnskabelig viden
- 84 % mener, at de er blevet klogere på, hvordan videnskab er med til at løse verdens udfordringer
- 98 % af publikum følte sig trygge ved at deltage ift. håndteringen af COVID-19.

Bloom vandt i 2019 Artbeat Prisens Hovedpris, som uddeles til projekter for nyskabende og fremadsynet formidling, og var nomineret til Politikens iByen-pris som Årets Klimainitiativ (2019) samt til en Creative Circle Award for visuel identitet (2017).

Festivalen har fået massiv dækning i pressen og på sociale medier både i 2019 og 2020. På tværs af kanaler har i alt 540.000 danskere været i berøring med Blooms fysiske og digitale aktiviteter i 2019.

Samlet set har publikum det år brugt over 2 millioner opmærksomhedsminutter på Blooms arrangementer (festival og pop-ups: 1.600.000 minutter) og digitale udgivelser (videoer, podcasts, mediesamarbejde med P1: 400.000 minutter). I 2020 har Blooms facebookbegivenheder for årets mange pop-up-arrangementer opnået en samlet rækkevidde på 166.300 personer og haft et deltagerantal på i alt 9.100 personer.



SUMMER BLOOM / KLINTEBJERG KLINT – TORSDAG 15. juli 2021

1. BILLETKONTROL

Placering af Billetkontrollen sikrer fri passage til stranden for ikke-deltagende borgere

2. LANGBORDSMIDDAG

Placering af borde/bænkesæt til 100 personer (ca. 18 sæt á 220 x 125 cm)

3. TOILETTER

Placering af 10 stk. miljøtoiletter (tør-closet, 120 x 120 cm pr. stk.) i yderkanten af grusvejen. Således undgås behov for strøm, vand og spildevand.

4. KIDS

Placering af certificeret telt på 4,6 x 4,6 m

Div. aktiviteter i teltet samt på stranden

5. MADBODER

Placering af certificeret telt på 4,6 x 11,8 m

6. SCENE

Scenegulvet er 4,0 x 8,0 m – scenegulvet overdækkes af certificeret telt på ca. 12,0 x 12,0 m

Der bliver desuden opstillet et lydanlæg ifm. scenen

7. SIDDENDE PUBLIKUM

Der etableres område til 450 siddende publikummer

8. FLAGLINE med skiltning

På relevante steder placeres flagline i 1 m højde monteret med skiltning med henstilling om at publikum ikke bevæger sig ind i fredet område.

Ligeledes vil der på relevante steder være skiltning til ikke-deltagende borgere med henstilling om ikke at bevæge sig ind i arrangementsområdet.

Flaglinerne er placeret således at ikke-deltagende borgere har fri passage til og på stranden.

9. GENERATOR Vi har behov for at benytte 1 stk. generator – støjsvag 3x63 A – lille trailertype

PARKERING

Der vil ikke være parkeringsmuligheder i arrangementsområdet. Det skal undersøges om det er muligt at etablere parkering ved havnen.

Der kan opstilles cykelstativer ved indfaldsvejen til arrangementsområdet.

Odsherred Kommune har den 19. maj 2021 udtalt:

Odsherred Kommune er lodsejer af matrikel 4b og 4z Klint By, Højby samt det umatrikulerede areal ud mod havet, hvor arrangementet skal afholdes.

Kalkbruddet er i Fredningen af [Klintebjerg og Fladvandet](#) af 12. december 2019 beliggende i delområde B. Kalkbruddet er desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet overdrev og er beliggende i sommerhusområde. Området er desuden beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Kalkbruddet er et særdeles værdifuldt, og måske kommunens vigtigste enkeltlokalitet for krybdyr. Ved flere besigtigelser i april 2021 fandt kommunens biologer en meget stor bestand af bl.a. hugorm, som er fredet i artsbekendtgørelsen og som er lokalt af stor betydning, da den, bortset fra dele af kattegatkysten, er næsten forsvundet fra Odsherred. Herudover er kalkbruddet levested for en lang række andre arter.

Odsherred Kommunes Naturteam har som tilsynsmyndighed og lodsejer derfor været i dialog med ansøger omkring arrangementets afvikling, herunder om fredningsbestemmelsernes indvirkning herpå. Kommunen har i dialogen fået tilpasset bl.a. pladsplanen, så arrangementet kan afvikles på en måde som kommunen finder acceptabel i forhold til de store naturværdier, der er til stede i området. Dette er også baggrunden for at kommunen har stillet krav om levesteder for de mange særlige arter i området markeres og adgangen hertil for gæsterne hindres under festivalen. Der vedlægges en mailkorrespondance, idet denne har lidt supplerende oplysninger om adgang, telte mv.

Den offentlige adgang til området lukkes på dagen for selve arrangementet dvs. d. 15. juli fra kl. 11.00 til kl. 23.00. Kommunen har stillet krav om at den offentlige færdsel langs stranden opretholdes under hele arrangementet. Arrangøren har oplyst at stien rundt på toppen af skrænten også vil være åben under hele arrangementet. Kommunen anser adgangsbegrænsningen for af mindre betydning, idet der er tale om en kort periode, og fordi der fortsat kan ske uhindret færdsel langs stranden forbi arrangementet.

Odsherred Kommunen finder at lukning af den offentlige adgang til området kræver Fredningsnævnets dispensation, da offentligheden jf. bestemmelsen i fredningens § 8 har adgang til området.

Odsherred Kommune finder desuden at opsætning af telte, toiletter, scene mv. i området kræver Fredningsnævnets dispensation, da det fremgår af § 4 *Bebyggelse*, at der (kun) må opsættes midlertidig teltslagning på have- og gårdspladsarealer, ligesom det fremgår i § 6 *Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg*, at der ikke må etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vind-

møller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende og at arealerne ikke må benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Som det fremgår har kommunen været i dialog med ansøger om arrangementet. Det er særligt kombinationen af et unikt og beskyttet naturområde og en festival med mange gæster og installationer som kommunen har været optaget af.

Kommunen finder at Fredningsnævnets dispensation bør følges af nogle vilkår. Kommunen anser det for nødvendigt at stille vilkår om at skrænterne ikke må betrædes uden for stierne, at der skal ske markering af publikumsområder, at toiletter, telte mv. skal opstilles på de ansøgte placeringer.

Afslutningsvist skal det nævnes at kommunen har modtaget en anmodning om afholdelse af et andet arrangement, Operakonzert i Kalkbruddet d. 6. august 2021. Operakonzerten er en årlig tilbagevendende begivenhed der også omfatter scene, toiletter og afspærring. Anmodningen sendes snarest videre til Fredningsnævnet. Kommunen bemærker, at der med Operakonzert og Bloom Festival og med områdets forholdsvist intense rekreative brug og de høje naturværdier, er nået en grænse for hvor meget benyttelse området kan tåle, uden at miste de naturværdier som skal beskyttes.

Området er levested for bilag IV arten markfirben. For at sikre at markfirben ikke bliver påvirket af arrangementet stilles der vilkår om at levestederne hegnes med en markeringsline, så det store antal besøgende ikke uforvarende træder dyrene ihjel. Det vurderes at arrangementet ikke påvirker bestanden af markfirben, når levestederne er fraegnet, da selve arrangementet kun strækker sig over en dag. Opsætning og nedtagning af diverse anlæg vurderes heller ikke at påvirke bestanden af markfirben, da de centrale levesteder for arten ikke er inkluderet i projektområdet.

Hvis er brug for yderligere bemærkninger mv. er de velkomne.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred har den 19. maj 2021 udtalt:

Vi er kede af at der ikke er nævnt noget om demonteringen.

Der har været flere forskellige arrangementer. Vi er betænkelige over om området kan bære de mange aktiviteter.

Geopark og det vilde køkken er begejstrede og kommunen bakker op. Er det et udtryk for at markedsføringen af kommunen turistmæssigt er det afgørende strategiske hensyn.

Vi ser hellere at arrangementet bliver afholdt på pladsen ved Klint havn, Hvor der også er god plads til parke-ring.

Nævnets afgørelse:

Afholdelse af et endagsarrangement som det ansøgte er ikke i sig selv i strid med fredningsbestemmelserne, når afholdelsen sker på bestemte vilkår.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation til at afholde et endagsarrangement på de neden for anførte vilkår.

Under hensyn hertil meddeler nævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at afholde et endagsarrangement den 15. juli 2021 som beskrevet i ansøgningen på følgende vilkår:

- At den oven for anførte beskrevne pladsplan overholdes,
- At levesteder for de mange særlige arter, som findes i området, hegnes med en markeringslinje, og at gæsters adgang til de fraegnede områder hindres under festivalen,
- At offentlig færdsel langs stranden uhindret kan finde sted forbi arrangementet.

- At alle telte, boder, scene, siddepladser til publikum, flagliner, skilte, toiletter og generator og alt øvrigt materiel alene er opstillet midlertidigt med opstilling den 14. juli 2021 og skal være fjernet senest den 16. juli 2021.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Att. miljøplanlægger Benjamin Dyre

**Fredningsnævnet for
Vestsjælland**

Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.

Tlf. 99 68 44 68
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-040-2021

Den 15. juni 2021

Odsherred Kommune har med mail af 25. maj 2021 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at afholde en operakonzert den 6. august 2021 i kalkbruddet i Klintebjerg på matr.nr. 4b og 4z Klint By, Højby.

Af kommunens henvendelse fremgår:

Odsherred Kommune har modtaget en ansøgning om afholdelse af operakonzert i Klint Kalkbrud d. 6. august 2021. Se vedlagte pdf-filer.

Odsherred Kommune ejer 4b og 4z Klint By, Højby samt det umatrikulerede areal ud mod havet, hvor arrangementet skal afholdes.

Kalkbruddet er i Fredningen af Klintebjerg og Fladvandet af 12. december 2019 beliggende i delområde B. Kalkbruddet er desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet overdrev og er beliggende i sommerhusområde. Området er desuden beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Kalkbruddet er et særdeles værdifuldt, og måske kommunens vigtigste enkeltlokalitet for krybdyr. Ved flere besigtigelser i april 2021 fandt kommunens biologer en meget stor bestand af bl.a. hugorm, som er fredet i artsbekendtgørelsen og som er lokalt af stor betydning, da den, bortset fra dele af kattegatkysten, er næsten forsvundet fra Odsherred. Herudover er kalkbruddet levested for en lang række andre arter.

Odsherred Kommunes Naturteam har som tilsynsmyndighed og lodsejer derfor været i dialog med ansøger omkring arrangementets afvikling, herunder om fredningsbestemmelsernes indvirkning herpå. Kommunen har i dialogen fået oplyst at toiletterne består af 1 toiletvogn på trailer med to toiletter, der placeres på parkeringspladsen, og ikke som kortet anviser. Scenen placeres på den flade del af kalkbruddet. Ansøger oplyser, at såfremt det bliver godt vejr, at det forventes at 300 – 400 vil deltage i arrangementet. Hvis det er dårligt vejr vil det være færre. Parkering foregår langs adgangsvejen til kalkbruddet og på de parkeringspladser, der er i selve kalkbruddet.

Den offentlige adgang til området lukkes på dagen mellem kl. 18.00 – 22.00. Adgangen langs stranden afspærres ikke uanset arrangementet. Kommunen anser adgangsbegrænsningen for af mindre betydning, idet der er tale om en kort periode, og fordi der fortsat kan ske uhindret færdsel langs stranden forbi arrangementet.

Odsherred Kommune finder at lukning af den offentlige adgang til området kræver Fredningsnævnets dispensation, da offentligheden jf. bestemmelsen i fredningens § 8 har adgang til området.

Odsherred Kommune finder desuden at opsætning af toiletter og scene i området kræver Fredningsnævnets dispensation, da det fremgår af § 4 *Bebyggelse*, at der (kun) må opsættes midlertidig teltslagning på have- og gårdspladsarealer, ligesom det fremgår i § 6 *Tilstandsændringer, faste konstruktioner og anlæg*, at der ikke må etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller,

tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende og at arealerne ikke må benyttes til oplag eller opstilling af campingvogne, udrangerede maskiner eller lignende.

Kommunen finder at Fredningsnævnets dispensation bør følges af nogle vilkår. Kommunen anser det for nødvendigt at stille vilkår om at skrænterne ikke må betrædes uden for stierne, at publikums færdsel styres ved opsætning af markeringslinje, at toiletter skal placeres på parkeringsareal og at scenen må opstilles som ansøgt.

Området er levested for bilag IV arten markfirben. For at sikre at markfirben ikke bliver påvirket af arrangementet stilles der vilkår om at levestederne hegnes med en markeringslinje, så det store antal besøgende ikke uforvarende træder dyrene ihjel. Det vurderes at arrangementet ikke påvirker bestanden af markfirben, når levestederne er fraegnet. Opsætning og nedtagning af scene og toiletter vurderes ikke at påvirke bestanden af markfirben, da de centrale levesteder for arten ikke er inkluderet i projektområdet.

I ansøgningen oplyses, at scenen er større end 35 m² og er hævet over 1 meter. Derudover oplyses bl.a.:

Der opsættes mobilscene og toiletter. Publikum placeres på det flade stykke og skrænten afspærres, ligesom vi sikrer os, at publikum ikke færdes på skrænterne. Skilt med orientering om afspærringen opsættes om morgenen og fra kl. 17 anmodes gæster i området om at forlade det inden kl. 18. Vi opsætter billetkontrol efter den sidste sidevej set fra Klint Havn. Koncerten er rent akustisk. Der anvendes ikke forstærkning.

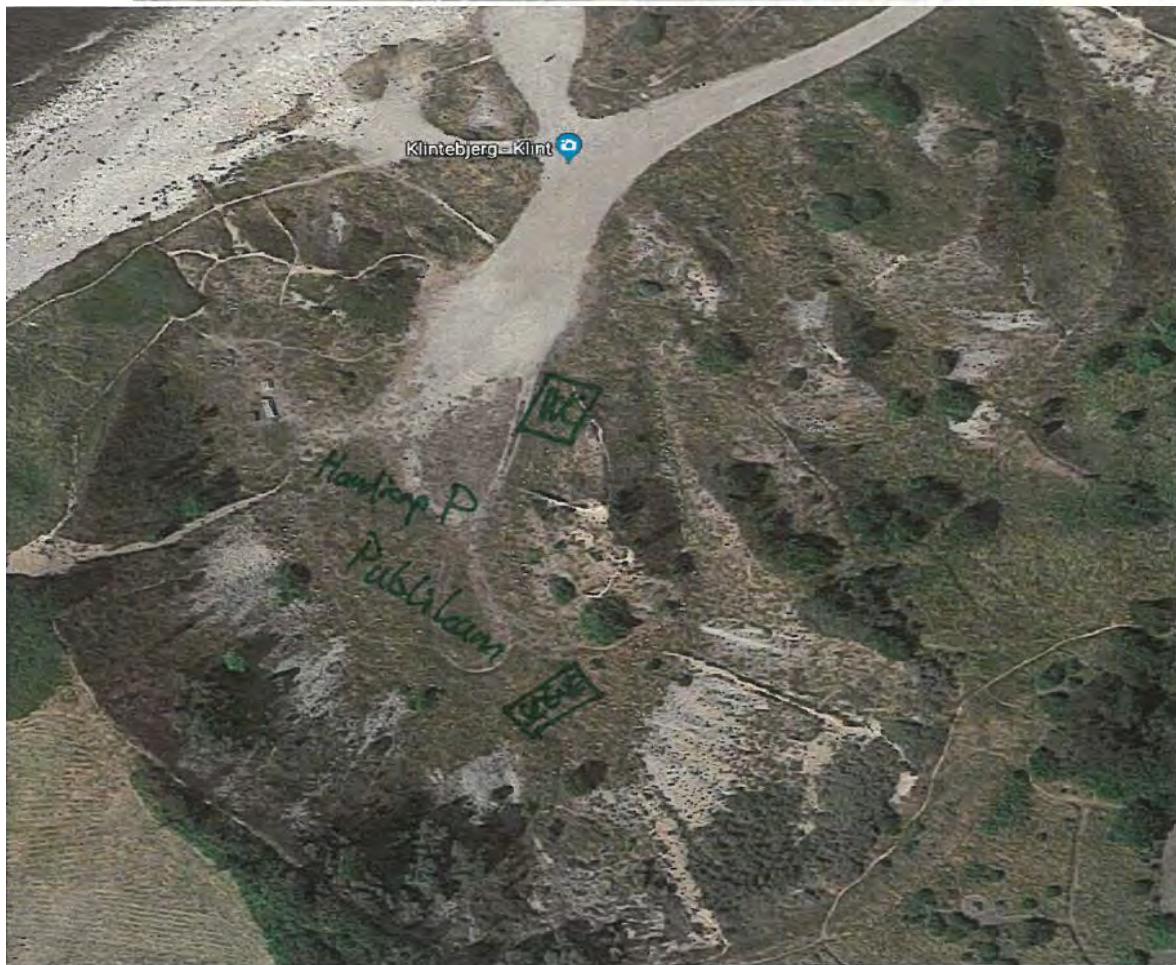


Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred har den 26. maj 2021 udtalt:

Vi er kede af at der også her ikke er nævnt noget om demonteringen.

Der har været flere forskellige arrangementer. Vi er betænkelige over om området kan bære de mange aktiviteter.

Vi kan tilslutte os flg. fra kommunens beskrivelse:



Det fredede kalkbrud i Klint er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019. Formålet med fredningen er:

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

Nævnets afgørelse:

Afholdelse af et endagsarrangement som det ansøgte er ikke i sig selv i strid med fredningsbestemmelserne, når afholdelsen sker på bestemte vilkår.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation til at afholde et endagsarrangement, når nedennævnte vilkår iagttages.

Under hensyn hertil meddeler nævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at afholde et endagsarrangement som beskrevet i ansøgningen på følgende vilkår:

- At scenen må opstilles som ansøgt på det sted, der er markeret på den ovenfor viste pladsplan,
- At toiletter skal placeres på parkeringsareal.
- At skrænterne uden for stierne af hensyn til de særlige arter, der findes i området, ikke må betrædes, og at publikums færdsel styres ved opsætning af markeringslinjer, således at adgang til de frahegnede områder hindres under arrangementet.
- At offentlig færdsel langs stranden uhindret kan finde sted forbi arrangementet.
- At scene og siddepladser til publikum, skilte, toiletter og alt øvrigt materiel alene er opstillet midlertidigt og skal være fjernet senest 2 døgn efter, at arrangementet er slut.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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.

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Fredningsnævnet for Vestsjælland
Vestenborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.
vestsjælland@fredningsnaevn.dk
Telefon 20 60 23 94

Att. Benjamin Dyre

FN-VSJ-045-2021
30. august 2021

Odsherred Kommune har ved mail af 13. juni 2021 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at opføre et udhus på matr.nr. 4 bp Klint By, Højby, beliggende Klintebjergvej 35, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Thomas Peter Dyrberg.

Af kommunens mail fremgår:

Odsherred Kommunes Naturteam har d. 12. maj 2021 modtaget vedlagte ansøgning om et udhus på matrikel 4bp Klint By, Højby med adressen Klintebjergvej 35, 4500 Nykøbing Sj.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Ejendommen ligger i delområde A.

Der søges om et 17,5 m² udhus der udføres med lodrette brædder i træ der males sort. Udhuset består af en åben del og en lukket del. Der henvises til vedlagte situationsplan og facadetegninger.

...

Ifølge fredningskendelsens §4 fremgår bl.a.:

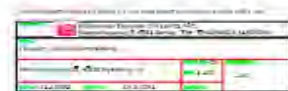
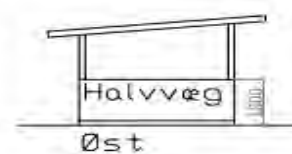
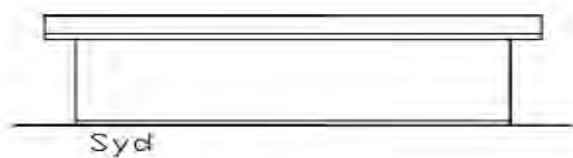
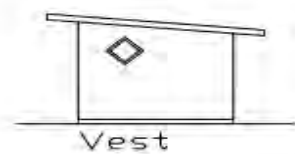
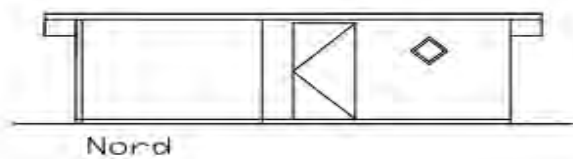
"I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab."

Det ansøgte kræver derfor Fredningsnævnets godkendelse.

Det bemærkes at det ansøgte jf. bygningsreglementet ikke kræver kommunens byggetilladelse.

Kommunen har ikke indvendinger mod det ansøgte.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af mere end 5 km. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



Facader

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har i mail af 20. juni 2021 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har til projektet.

Grundejerforeningen Klint Bakker har i mail af 5. juli 2021 meddelt, at grundejerforeningen ikke umiddelbart har nogen indvendinger til byggeriet.



Klintebjergvej 35 er vist med blå prik og gult omrids. Fredede områder er vist med skravering.

Fredningsnævnets afgørelse.

Der må efter fredningsbestemmelserne opføres ét udhus på grunden.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et udhus som anført i ansøgningen med den i ansøgningen angivne placering.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Peter Bomholt.

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,
ejer 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.

Denne afgørelse vedrører en dispensationsafgørelse fra
Fredningsnævnet med sags nr. FN-VSJ-12-2020. Klik
her for at se afgørelsen.

19. august 2021
Sagsnr.: 21/08433

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

AFVISNING AF KLAGE over afslag på lovliggørende dispensation til terrænændring og afslag på dispensation til bom inden for fredning i Odsherred Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 87, stk. 1, jf. § 78, stk. 3.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser at realitetsbehandle klage over Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 20. juli 2020 om afslag på lovliggørende dispensation til en terrænændring og afslag på dispensation til opsætning af en bom inden for fredning på matr. nr. 4ø Klint By, Højby, beliggende Bjerget 24, 4500 Nykøbing Sj.

Der er ikke indbetalt klagegebyr i sagen, hvorfor tilbagebetaling heraf ikke er aktuelt.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

**MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET**
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse med senere ændringer.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 21. august 2021 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af ejendommens ejer.

Klager har navnlig anført, at

- det er nødvendigt med en bom, da klager har store problemer med uvedkommende, der færdes på klagers ejendom, og
- terrænændringen er nødvendig, da vejen ellers vil sætte sig grundet voldsomme regnfald.

2. Sagens oplysninger

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 20. juli 2020 truffet afgørelse om en række forhold på ejendommen, herunder meddelt afslag på lovliggørende dispensation til en terrænændring (betegnet ”forhold 6” i fredningsnævnets afgørelse) langs en del ejendommens adgangsvej samt afslag på dispensation til opsætning af en bom over adgangsvejen.

Det fremgår af afgørelsen, at en eventuel klage skal indgives til Miljø- og Fødevareklagenævnet via klageportalen, og at klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Det fremgår desuden, at såfremt afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Endvidere fremgår det, at afgørelsen er meddelt den 20. juli 2020.

Klager har den 21. august 2020 via e-mail indgivet bemærkninger til en klage fra Danmarks Naturfredningsforening over afgørelsen. Af bemærkningerne fremgår, at klager ønsker spørgsmålet om bommen og terrænændringen langs adgangsvejen behandlet af Miljø- og Fødevareklagenævnet. Idet klagen fra Danmarks Naturfredningsforening omhandler et andet separat forhold i Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 20. juli 2020, har Miljø- og Fødevareklagenævnet forstået klagers bemærkninger som en selvstændig klage over fredningsnævnets afgørelse.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1, er klagefristen 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Fredningsnævnets afgørelse er meddelt den 20. juli 2020, og klagefristen udløb dermed den 17. august 2020.

Klagen blev indgivet til Miljø- og Fødevareklagenævnet via e-mail den 21. august 2020, og klagen er således indgivet efter klagefristens udløb.

Der er ingen bestemmelser i naturbeskyttelsesloven om, at Miljø- og Fødevarerklagenævnet kan se bort fra overskridelser af klagefristen. I tilfælde, hvor der ikke er fastsat en udtrykkelig bestemmelse herom i lovgivningen, følger det af den almindelige forvaltningsretlige praksis, at en myndighed i særlige tilfælde kan se bort fra overskridelsen af en klagefrist og realitetsbehandle en for sent indgivet klage. Ved vurderingen af, hvorvidt en for sent indgivet klage kan realitetsbehandles, kan der bl.a. lægges vægt på fristoverskridelsens længde, om der foreligger undskyldelige omstændigheder, herunder om der er givet korrekt klagevejledning, samt hensynet til andre parter med modstående interesser, f.eks. afgørelsens adressat.

Miljø- og Fødevarerklagenævnets praksis med hensyn til klagefrister er restriktiv, navnlig i sager, hvor der er andre parter med modstående interesser. En klage, der er indgivet efter udløbet af klagefristen, vil som udgangspunkt blive afvist, også selvom der er tale om overskridelse med blot en enkelt dag.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet finder, at der ikke foreligger sådanne særlige forhold, at der i den konkrete sag kan ses bort fra en overskridelse af klagefristen. Nævnet har ved sin vurdering lagt vægt på, at klagefristen på 4 uger fremgår af afgørelsen, og at klager ikke har anført særlige omstændigheder i klagen, som kan begrunde, at klagefristen er overskredet.

3.2 Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevarerklagenævnet afviser at realitetsbehandle klage over Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 20. juli 2020 om afslag på lovliggørende dispensation til en terrænændring og afslag på dispensation til opsætning af en bom inden for fredning på matr. nr. 4ø Klint By, Højby, beliggende Bjerget 24, 4500 Nykøbing Sj.

Der er ikke indbetalt klagegebyr i sagen, hvorfor tilbagebetaling heraf ikke er aktuelt.

Denne afgørelse sendes til klager og til Fredningsnævnet for Vestsjælland (fredningsnævnets sagsnr.: FN-VSJ-12/2020). Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på mfkn.naevneneshus.dk. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Klaus Meinby Lund
Stedfortrædende formand

Odsherred Kommune
Center for Miljø og Teknik
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

Fredningsnævnet for Vestsjælland
Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.
vestsjælland@fredningsnaevn.dk
Telefon 20 60 23 94

FN-VSJ-078-2021
7. februar 2022

Ved mail af 23. september 2021 har Odsherred Kommune sendt fredningsnævnet en ansøgning om dispensation til, at der opføres et nyt sommerhus og et nyt udhus på matr.nr. 4ay Klint By, Højby, beliggende Bjerget 20, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ansøger er Jan Henrik Jensen, arkitekt maa, Kgs. Lyngby, og ejere er Christian Bo Gravgaard Winther Møller og Louise Gravgaard Møller.

Af kommunens brev fremgår bl.a.:

Byggesag til høring – byggesagsnr 233-4 AY/3

Ejendommen matr.nr. 4 ay, Klint By, Højby, beliggende Bjerget 20 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af eksisterende sommerhus samt opførelse af nyt sommerhus.

Der er tale om en meget kuperet grund, hvor højdeforskellen i byggefeltet er mere end 7 meter. Det nye sommerhus opføres i to niveauer og er udformet som 3 sammenbyggede sektioner med fladt tag. Ankomstsektionen indeholder bryggers, entré samt et stort køkken/alrum. Sektionens tagflade udgør en forlængelse af terrænet og belægges med den samme vegetation som parkeringsarealet. De øvrige 2 sektioner er trappet lidt ned langs terrænet; men ligger indbyrdes i samme niveau. Der opføres en rektangulær fløj mod syd, som indeholder 2 badeværelser samt 2 soverum og et annekse/kontor. Mod vest opføres en fløj med stue samt soveværelse og toilet og bade faciliteter. Disse to sektioner bindes sammen af en stor sydvestvendt træterrasse, der er delvist overdækket.

Følgende kan oplyses:

- Ydervægge beklædes med ubehandlet cedertræ, som over tid vil patinere til en sølvgrå nuance. Beklædningen udføres som åben med smalle vandrette mellemrum.
- Tagdækningen bliver grøn med samme vegetation som parkeringsarealet.
- Vinduer udføres som træ-alu med udvendig kappe med sortnistreret overflade.
- Tagrender/nedløb, materiale og farve er ikke oplyst.

Der er tinglyst fredning i området. Sagen skal derfor forelægges for fredningsnævnet.

...

Kommunens indstilling til ansøgningen:

Det fremsendte materiale overholder byggerettens krav med hensyn til etageantal og afstandsforhold, anført i bygningsreglement 2018 (BR18) § 178, pkt. 1 og 4, der gælder for sommerhuse i sommerhusområder. Projektet tager afsæt i fredningen og er udformet sådan, at terrænet stort set kan forblive uændret. Det nye sommerhus vil næsten ikke kunne ses fra vejen, der ligger i niveau med taget på ankomstsektionen. På grund af det

meget skrånende terræn overskrides bygningsreglementets krav til facadehøj alligevel på denne sektion. Det vil dog ikke være hensigtsmæssigt at sænke sektionen, så taget kommer under vejniveau. Den sydvendte fløj overholder byggerettens krav med hensyn til maksimal højde for ydervæg / facadehøjde samt maksimal højde for tag (BR18 § 178, pkt. 2 og 3); men facadehøjden på den vestvendte fløj overskrider kravet i pkt. 3.

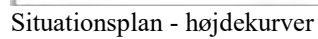
Ansøger oplyser, at bygherre så vidt muligt ønsker, at bibeholde landskabets eksisterende topografi samt at bebyggelsen derfor lader sig trappe ned langs terrænet. Odsherred kommune vurderer dog, at den vestvendte fløj umiddelbart, vil kunne sænkes yderligere ca. 30 cm og derved kunne bringes til også at overholde byggerettens krav med hensyn til facadehøjden.

Odsherred kommune vurderer, at projektet ikke strider mod formålet med fredningen og at sagen ikke nødvendiggør Fredningsnævnets besigtigelse inden en afgørelse kan træffes.

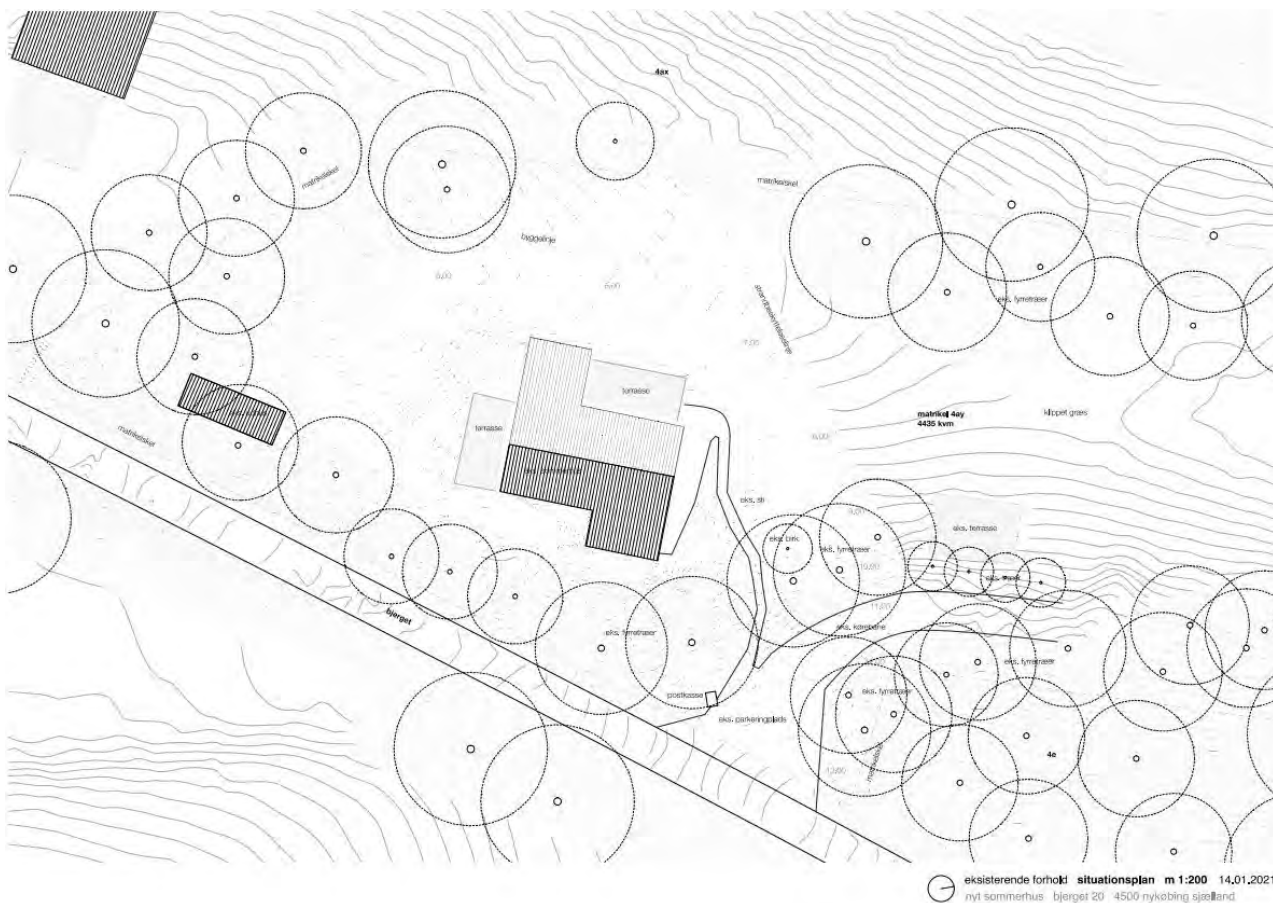
Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet som bilag.

- Oprindelig ansøgning modtaget den 31-01-2021 via Byg og Miljø
- Myndighedsprojekt modtaget den 31-01-2021, hvor Odsherred kommune dog tager forbehold for tag- og gulvkoter i den vestvendte fløj.
- Følgebrev fra landinspektør, modtaget den 12-04-2021
- Situationsplan og skelafstand af eksisterende sommerhus, der nedrives, modtaget 12-04-21
- Visualisering mod nord, modtaget den 12-04-2021
- Supplerende materiale – koter, modtaget 04-06-2021
- Tagplan med eksisterende terrænkoter, modtaget 04-06-2021
- Fremtidige koter, modtaget 04-06-2021

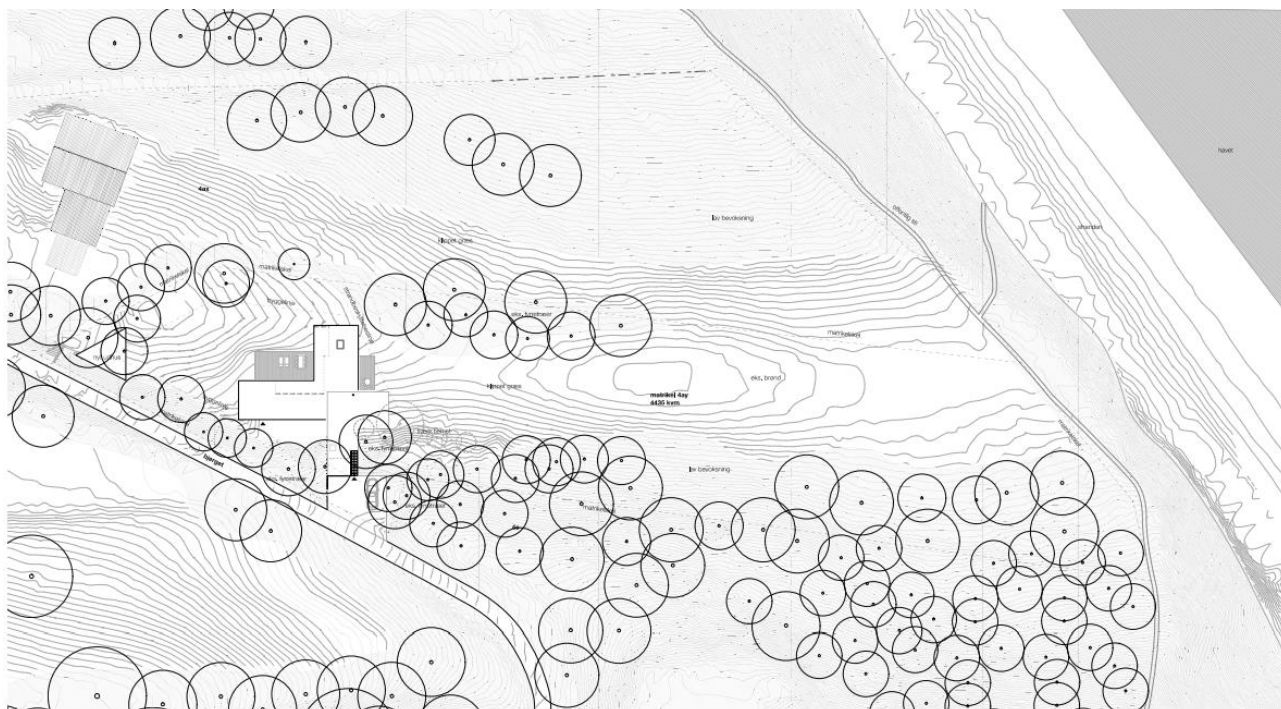
Odsherred kommune er sindet, at tillade byggeriet med ovennævnte ændringer og vi anmoder derfor om Fredningsnævnets afgørelse af sagen, forinden vi foretager partshøring til ejer og efterfølgende meddeler tilladelse.



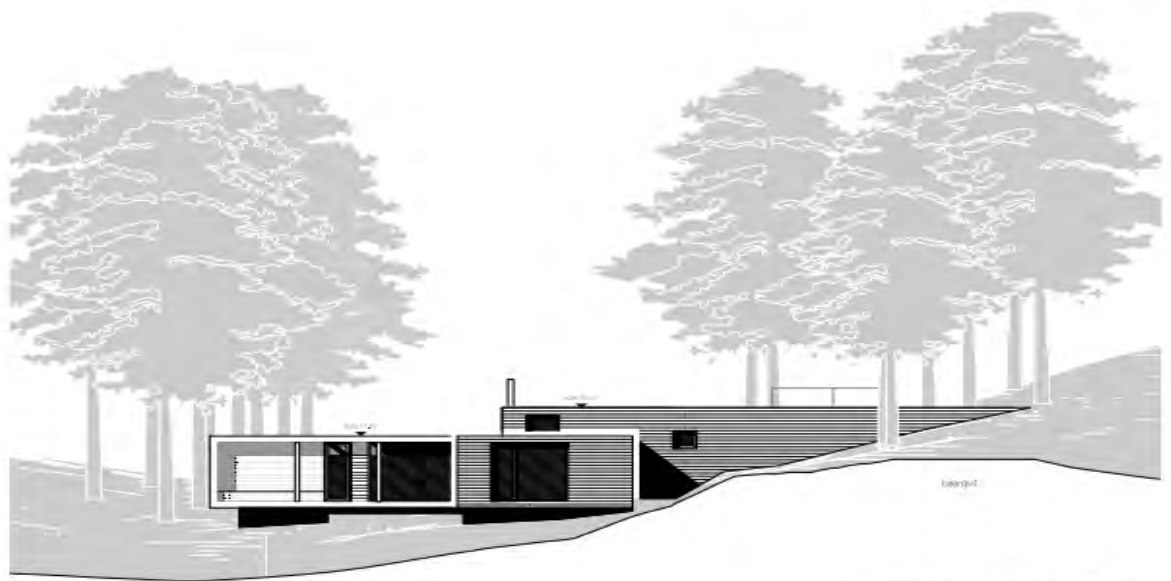
Situationsplan - højdekurver



Situationsplan – eksisterende sommerhus og udhus



Situationsplan – nyt sommerhus og trekantet udhus



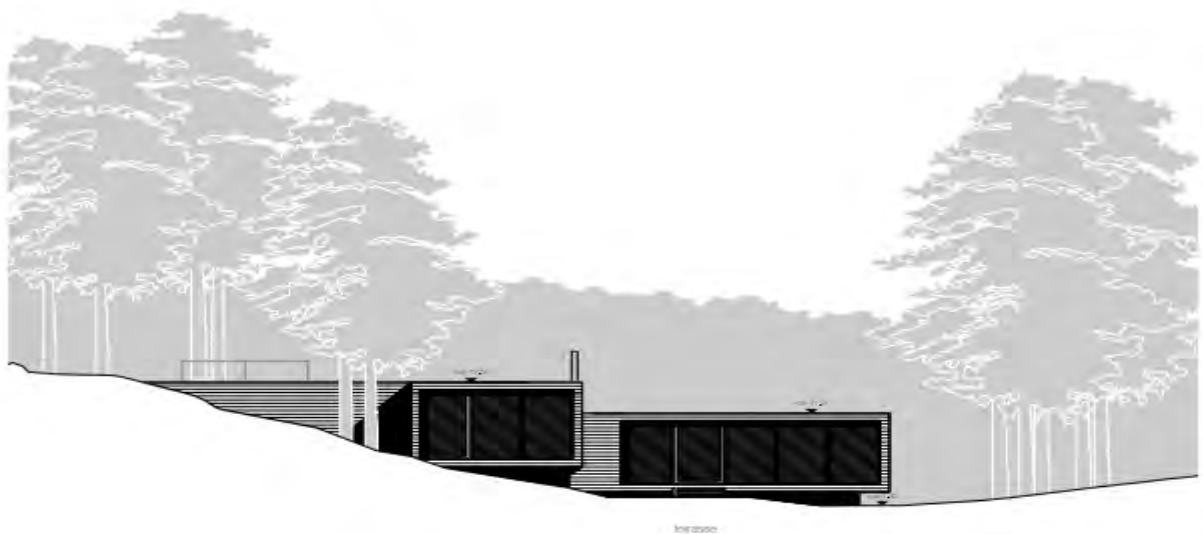
trævedicheleprojekt opstalt mod syd m 1:100 14.01.2021
 1 styk arkitekt: kasper (3) 4000 rph@kasper.dk

Opstalt mod syd



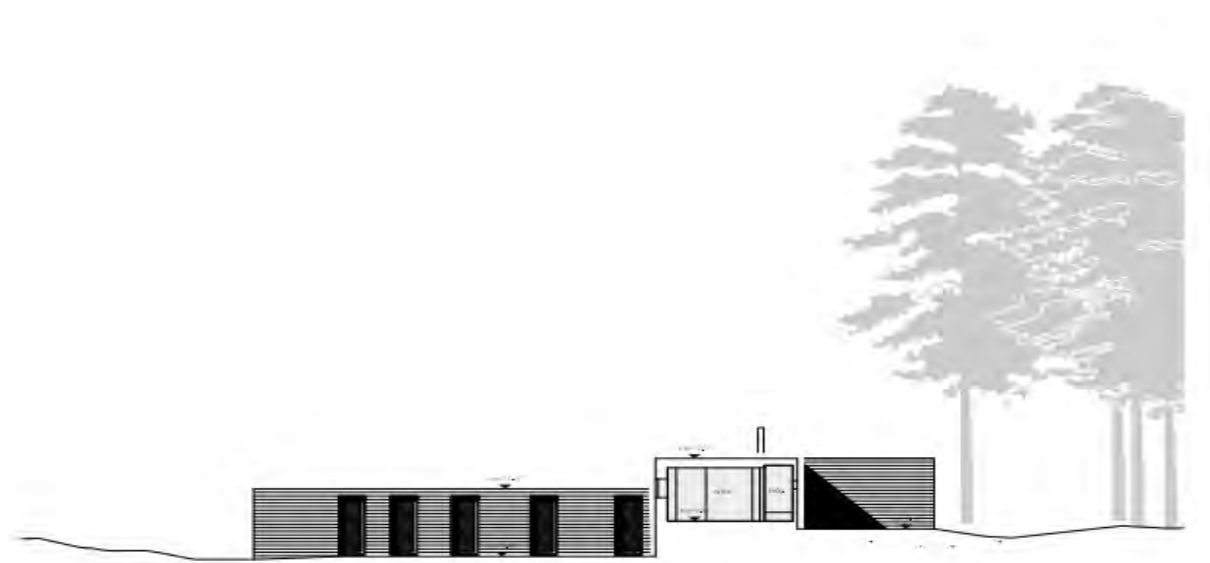
myndighedsprojekt opstalt mod vest m 1:100 14.01.2021
rpt herlevhus - bygget 201 - 4500 rykkjølsgade

Opstalt mod vest



myndighedsprojekt opstalt mod nord m 1:100 14.01.2021
rpt herlevhus - bygget 201 - 4500 rykkjølsgade

Opstalt mod nord



nyttelighedsprojekt opstalt mod øst / arkitekt: 1:100 14.01.2022
 arkitekt: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Opstalt mod øst

Arkitekt Jan Henrik Jansen har i mails af 31. januar 2022 om et nyt udhus oplyst, at udhuset tænkes opført i det yderste sydlige hjørne af grunden og følger faconen af dette hjørne af matriklen, og som det fremgår af situationsplanerne er udhuset placeret 250 cm fra de to tilstødende skel. Udhuset udføres med fladt tag, en maksimal højde på 250 cm og uden vinduer mod skel. Udhusets grundplan er trekantet. De to ydervægge mod øst og vest har en længde på 865 cm, ydervæggen mod nord har en længde på 800 cm. Udhuset påtænkes opført som træskeletkonstruktion med facadebeklædning af rusavede brædder, der males sorte, så udhuset vil fremstå så diskret som muligt. Med baggrund i grundens topografi vil udhuset i praksis ikke kunne ses fra vejen, ligesom det er tilfældet med det eksisterende udhus.

Odsherred Kommune har den 25. januar 2022 udtalt:

Vurdering af bilag IV og Natura 2000 for Bjerget 20

Afstanden fra matriklen til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habitatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Selve grunden er delvis bevokset med høje træer delvist holdt med kort græs. Det betyder, at den mosaikvegetation med småbuske, bar jord og et rigt insektliv, som markfirben er afhængige af, ikke findes i byggefeltet. Derfor vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Da der ikke skal fældes større løvtræer (de store træer på grunden er overvejende Østrigsk Fyr), og da det eksisterende hus, som skal nedrives, ikke vurderes at være egnet som levested for flagermus, er der ikke risiko at påvirke levesteder for sådanne.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er ikke et egnet rasteområde for de to arter, da det i dag er plæneagtigt uden egnede skjulesteder.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes

Grundejerforeningen Klint Bakker har den 1. oktober 2021 udtalt:

Tak for tilsendte. Vi har følgende kommentarer til byggeriet som ellers ser flot ud og placeret godt på grunden.

Hvilke tiltag vil bygherre gennemføre for at sikre at stabiliteten af vejen fastholdes, når der skal graves ved skrænten ud mod vejen (Bjerget)

Men vi synes, at det ved disse store byggerier kan være en god ide, at foretage en besigtigelse, som det har været kutyme før, så kan evt. spørgsmål blive besvaret med det samme.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 8. oktober 2021 udtalt:

Det fremgår af kommunens brev til fredningsnævnet, at højden på byggeprojektets østfløj ved vejen overskrider højdekrav. Det angives ikke, hvor stor overskridelsen er, men kommunen anfører:

"På grund af det meget skrånende terræn overskrides bygningsreglementets krav til facadehøj alligevel på denne sektion. Det vil dog ikke være hensigtsmæssigt at sænke sektionen, så taget kommer under vejniveau."

Vi forstår ikke helt dette argument for tilladelse til overskridelse af højdekrav. Snarere burde der være en tilstrækkelig afstand mellem bygningens tag og det omkringliggende terræn til at sikre at taget ikke umiddelbart er tilgængeligt til at træde ud på.

Sikkerhedsmæssigt er det betænkeligt at tillade direkte adgang til taget fra terræn, tæt på den offentlige vej. Vi ser en risiko for at områdets dyr evt. kan færdes på taget, som til den anden side falder flere meter, eller risiko for mindre børn der går på vejen og evt. stikker af fra forældrene.

Tegningsmaterialet indeholder et gelænder på taget. Det fremgår ikke af ansøgningen, om bygherren vil etablere udsigtsareal/terrasse på taget og derfor planlægger gelænder? Gælder det i så fald hele denne fløj af byggeriet? Med møblering ville det i givet fald påvirke udsigten fra alle sider på en uheldig måde.

Vi imødeser bygherrens oplysninger om dette på en evt. besigtigelse.

I et notat om byggeprojektet har Danmarks Naturfredningsforening anført:

Da vi fra DN Odsherreds side har flere kommentarer til den fremsendte byggeansøgning, vil vi gerne hermed tilkendegive vores synspunkter skriftligt.

Vi noterer os at byggesagsteamets brev til fredningsnævnet d. 23.9 fejlagtigt baserer sin vurdering af sagen på den ugyldige fredningsdeklaration fra 1967, og at teamet tilsyneladende ikke er opmærksom på den gældende fredningsdeklaration fra 2019. Det betyder f.eks. at man fejlagtigt inkluderer Grundejerforeningen i listen over påtaleberettigede.

Det er DN Odsherreds opfattelse, at den berørte ejendom har en central placering i fredningsområde A, da det er en af de få ejendomme, hvis bygninger og beplantning har indflydelse på begge de prioriterede udsigter i fredningsområde A (se fredningsdeklaration, bilag 4, Udsigt 1 "På Bjergets top", samt Udsigt 2 "Slugten".

Derfor vil vi opfordre til, at man i forbindelse med godkendelse af byggeriet anlægger en samlet betragtning over ejendommens betydning i fredningsområdet, ud fra såvel bygningsmasse som beplantning, set i relation til fredningsformålet omkring landskab og udsigter.

Jordafgravning

Det er ikke sandsynligt at et byggeri af nærværende størrelse i et terræn som er stærkt kuperet kan gennemføres uden at en større mængde jord skal afgraves. I lyset af fejlvurderinger i nylige byggesager på kuperede nabo-grunde i området foreslår vi at der stilles krav om en nøjere teknisk beregning af jordarbejdet, samt krav om bortkørsel af al afgravet jord.

Parkering

I forbindelse med byggesagsbehandlingen ved nybyggeri skal bygherre rutinemæssigt oplyse at der er indrettet to parkeringspladser. Vi vil gerne opfordre til, at parkeringspladserne placeres uden for strandbeskyttelseslinjen, og at de så vidt muligt placeres tættest muligt på skel til nabomatrikel 4i, således at udsigtslinjen for "Slugten" holdes fri for parkering.

Bebyggelsens størrelse

Der blev ved fredningsforslaget stillet forslag om en grænse på 150 m² for husenes størrelse. Dette forslag blev fjernet på Naturstyrelsens opfordring, fordi de mente at kravet hørte hjemme i en lokalplan. De gav udtryk for, at det ville være en god idé at pålægge området en lokalplan med dette indhold. Dette er ikke sket endnu, men et forslag herom vil klart støttes af DN Odsherred, da meget store huse – som i den foreliggende byggeansøgning – alt andet lige beskærer naturens areal på grunden.

Hertil kommer at byggeri af store huse - som det ansøgte - efterfølgende vil medføre en voldsom udvidelse af husets 10 meter zone, og reelt yderligere beskære det areal som fredningen tilsiger skal have en "lav vegetation" (fredningskendelsen §10). Det kan betyde at husenes 10 meter zoner mange steder vil støde sammen og reelt betyde at udsigtsskiler og åbne arealer forsvinder.

Beplantning

På matriklen befinder der sig et stort antal østrigsk fyr uden for 10 meter zonen, som er i strid med fredningen. Disse er for en dels vedkommende placeret så de blokerer både for den udsigt der i fredningskendelsen er beskrevet som "Slugten", og udsigten "På bjergets top". Den tidligere ejer af matriklen blev i 2018 af kommunen tilbudt en fældning af træerne, men takkede nej.

Hvis byggeansøgningen godkendes uden krav om fældning, vil det betyde at en del af de østrigske fyr, som i øjeblikket er ulovlige, fordi de befinder sig uden for 10 meter zonen, pludselig er lovlige. Det er naturligvis ikke holdbart. Vi vil stærkt opfordre til, at der stilles krav om lovliggørelse af beplantningen som et led i godkendelsen af byggeriet, således at det samlede naturindhold på matriklen reduceres mindst muligt af den store bygningsmasse.

Miljøbelastning

Vi kan ikke se i ansøgningen hvilke krav der er stillet til kloakering. Ved byggeri af et hus med 3 badeværelser vil det miljømæssige belastning være større end et almindeligt sommerhus. Vi ønsker oplyst, om sivedræn vil blive placeret uden for strandbeskyttelseszonen, med afløb væk fra Kattegat, så man undgår gravning og tilføring af affaldsspildevand i kystbeskyttelseszonen.

Diverse

Der er inden for de seneste år opført en større træterrasse på grunden inden for strandbeskyttelseslinjen uden tilladelse. Det er indlysende, at denne skal fjernes som del af byggetilladelse.

Fredningsnævnet var på besigtigelse den 20. januar 2022, hvor ejeren oplyste, at der ikke skal foretages terrænenændringer, og at en fritliggende træterrasse vil blive fjernet. Som terrænet er, er det ikke muligt, som foreslået af Danmarks Naturfredningsforening at etablere parkering andre steder, end hvor der hidtil har været plads til at parkere et par biler. Arkitekt Jan Henrik Jansen bemærkede, at det ikke er muligt at sænke facadehøjden på den vestvendte fløj, da højden på trappen til fløjen så vil blive for lille. Det projekterede hus har et samlet areal på 183 m² og hertil kommer en overdækket terrasse og et udhus.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevarerklagenævnets kendelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Af fredningsbestemmelserne fremgår bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- • At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- • At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- • At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 4 Bebyggelse

Yderligere udstykning er ikke tilladt inden for fredningen. I delområde A kan fredningsnævnet dog i særlige tilfælde dispensere til udstykning af 3 ejendomme større end 5.000 m² under forudsætning af, at både restejendommen og den udstykkede parcel er på minimum 2.500 m².

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab. Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

Fredningsnævnet kan tillade, at lovligt eksisterende bebyggelse genopføres efter brand eller anden hændelig undergang. Genopførelse sker med fredningsnævnets godkendelse af bebyggelsen for så vidt angår størrelse, placering og udformning under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Fredningsnævnets afgørelse.

At erstatte det nuværende sommerhus og det eksisterende udhus med et nyt sommerhus og et nyt udhus som det i ansøgningen beskrevne vil ikke være i strid mod fredningens formål eller bestemmelser. Fredningsnævnet lægger herved navnlig vægt på, at projektet er tilpasset landskabet, og at hus og udhus - uanset det store antal m² - opføres på en måde, så det i ikke nævneværdig grad fremtræder mere synligt end det eksisterende.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et nyt sommerhus og et nyt udhus som beskrevet oven for. Det er en betingelse for tilladelsen, at det nuværende sommerhus, udhus samt den fritliggende træterrasse fjernes, og at der ikke foretages terrænændringer.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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,
ejer 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.

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

vestsjælland@fredningsnaevn.dk

Telefon 20 60 23 94

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Nyvej
4573 Højby

FN-VSJ-005-2022
Den 10. februar 2022

Odsherred Kommune har med mail af 19. januar 2022 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at opføre et udhus på matr.nr. 4ch Klint By, Højby, beliggende Klintbjergvej 9, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Af ansøgningen fremgår:

Ejeren af ejendommen matrikel 4ch Klint By Højby, med postadresse Klintbjergvej 39, 4500 Nykøbing S., Malene Stage Christensen, har anmodet Odsherred Kommune om at fremlægge bemærkninger for Fredningsnævnet for Vestsjælland, med den hensigt, at opnå fredningsnævnets tilladelse til opførelse af nyt udhus. Se vedlagte ansøgningsmateriale.

Deklaration/Fredningskendelse:

Fredning nr. 08105.00 vedr. Klintbjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier. Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen:

"I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab."

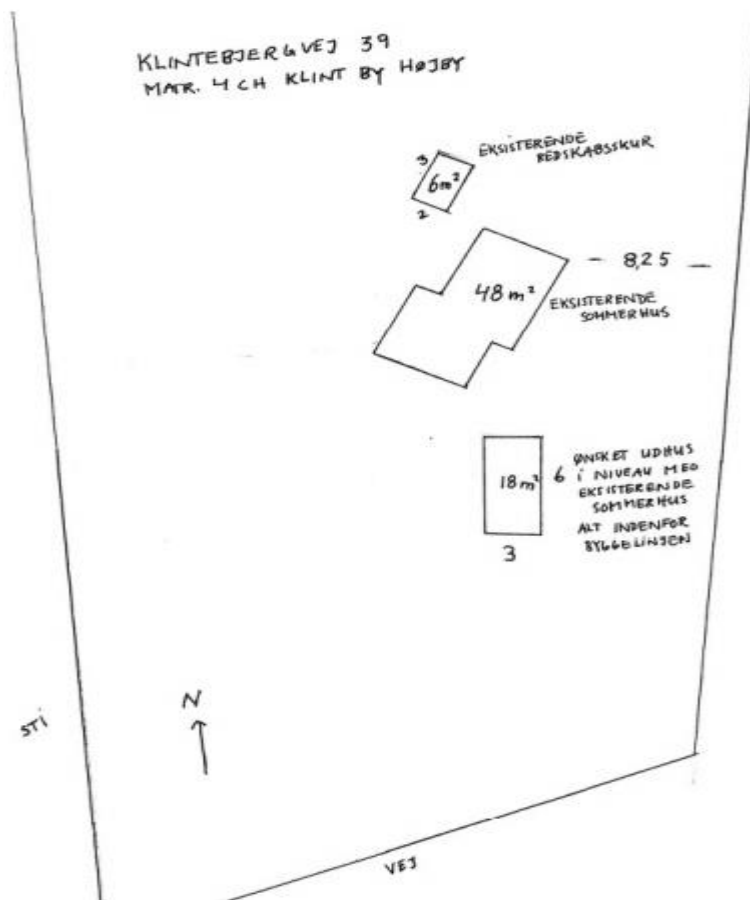
...

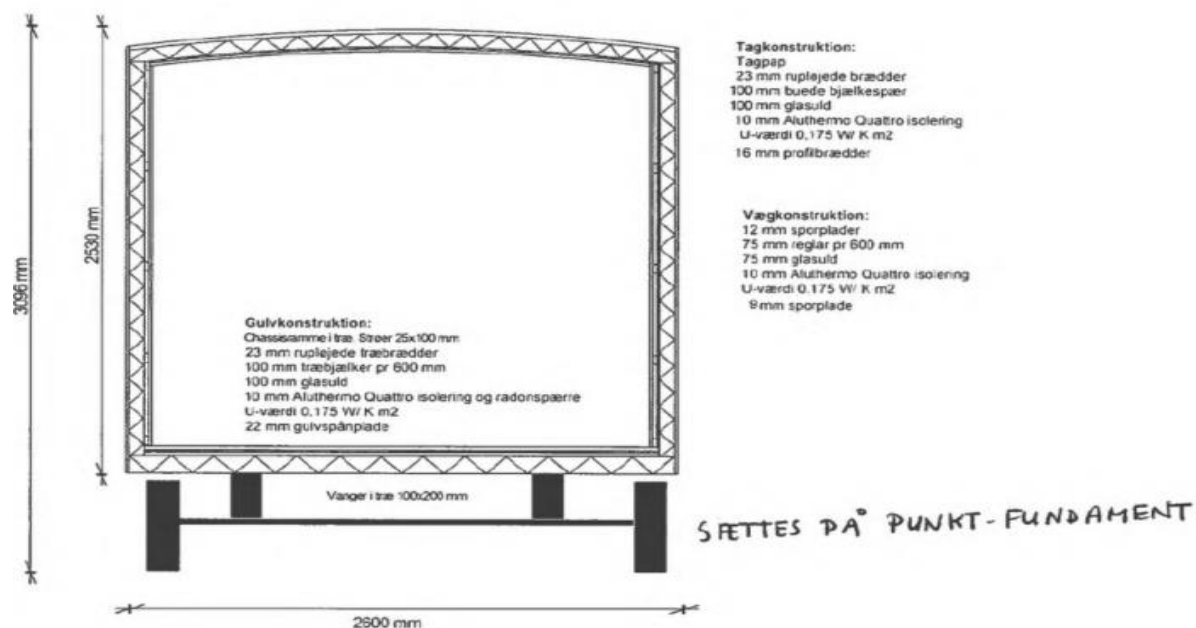
Ansøgningens indhold

Ansøger ønsker at opføre et nyt udhus på grunden, syd for huset. Udhuset skal ifølge den oprindelige ansøgning have et areal på 18 m². Ansøger blev d. 12/1 2022 telefonisk oplyst om fredningsbestemmelserne, herunder at disse foreskriver, hvordan hver ejendom maksimalt må have ét udhus. Ansøger rettede derfor sin ansøgning til at gælde et udhus på 24 m², såfremt det gamle skur på 6 m² skal rives ned. Ansøgningen fremfører, at udhuset iklædes træbeklædning af sporplader. Disse måles sorte, og vinduerne skal være hvide, således at udhuset fremstår i samme farvevalg som hovedhuset.

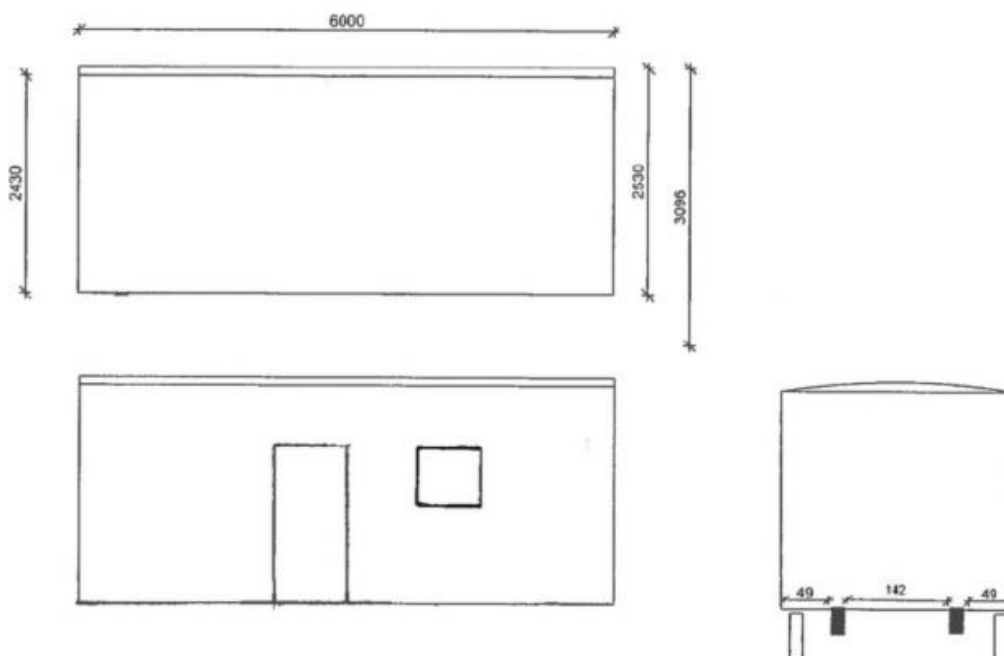


Figur 1. (ovenfor) Ejendommens placering på luftfoto er markeret med grønt.
 Figur 2. (nedenfor) Udklip fra ansøgningen. Udhuset placeres syd for huset





Figur 3. Udhusets konstruktion, udklip fra ansøgningen.



Figur 4. Facadetegning, udklip fra ansøgningen. Ydersiden beklædes med sporplader, som males sorte med hvide vinduesrammer.

Kommunens bemærkninger:

Odsherred Kommune vurderer, at projektet ikke strider mod formålet med fredningen, såfremt der stilles vilkår om, at det eksisterende skur fjernes. Da udhuset placeres i tilknytning til sommerhuset og opføres i samme materialer og med samme farvevalg som sommerhuset, har naturteamet ikke indvendinger mod det ansøgte.

Herudover bemærker kommunen, at arealet ikke er dækket af anden formel beskyttelse end fredningen, om end det ligger tæt på et areal, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 samt strandbeskyttelseslinjen. Der er registreret habitat for bilag IV-arten markfirben ca. 100 meter fra matriklen. Det areal, hvor det ansøgte udhus skal placeres, er på nuværende tidspunkt træbevokset og derfor ikke et egnet levested for arten. Odsherred Kommune vurderer endvidere, at arealet heller ikke er levested for andre arter omfattet af bilag IV. Samlet set vurderer kommunen derfor, at det kan udelukkes, at byggeriet vil kunne skade plantearter omfattet af bilag IV eller yngle- eller rasteområder for dyrearter omfattet af bilag IV.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af mere end 5 kilometer. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 25. januar 2022 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har til projektet.

Nævnets afgørelse:

At opføre et nyt udhus til erstatning for et eksisterende mindre udhus vil ikke være i strid med fredningsbestemmelserne.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et udhus på 24 m² på den i ansøgningen anførte placering og som i ansøgningen beskrevet. Det er en betingelse, at det eksisterende mindre udhus samtidig fjernes.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Vestenborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

vestsjælland@fredningsnaevn.dk

Telefon 20 60 23 94

Odsherred Kommune
Center for Erhverv, Plan, Byggesag og Boligudvikling
Nyvej 22
4573 Højby Sj.

FN-VSJ-082-2021

28. februar 2022

Ved mail af 28. september 2021 har Odsherred Kommune sendt fredningsnævnet en ansøgning om dispensation til, at der opføres et nyt sommerhus på matr.nr. 4an Klint By, Højby, beliggende Bjerget 11, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ansøger er N+P Arkitektur, Værløse, og ejere er Jette Kate Nielsen og Peter Sylvest Nielsen.

Med kommunens mail fulgte et brev med kommunens indstilling til projektet.

Efter en besigtigelse foretaget af fredningsnævnet den 20. januar 2022 har kommunen sendt et nyt brev om projektet:

Fredningsnævnet for Vestsjælland har anmodet Odsherred Kommune om at fremlægge bemærkninger vedrørende opførelse af nyt sommerhus på matrikel 4an, Klint By, Højby, med postadresse Bjerget 11. Fredningsnævnet og kommunen har tidligere besigtiget grunden i forbindelse med en tidligere ansøgning, og fundet, at det ansøgte burde flyttes længere mod syd, da det ville have en væsentlig indvirkning på en af de værdifulde udsigter indenfor fredningen. Denne udtalelse relaterer sig til den reviderede ansøgning.

Deklaration/Fredningskendelse:

Fredning nr. 08105.00 vedr. Klintebjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier. Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen:

"I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab."

Samt de i fredningens bilag 4 udpegede udsigter.

Ejerforhold og ansøger:

Jette og Peter Nielsen, ...

Ansøgningens indhold

Ansøger ønsker at opføre et nyt sommerhus som erstatning for det nuværende. Sommerhuset skal have et areal på 154 m² samt et udhus på 7 m²

udsigten fra toppen af bakken på trods af husets øgede højde. Denne beliggenhed forudsætter en større grad af terrænændringer end den oprindelige ansøgning, men kommunen vurderer at det er mere væsentligt at tilgodese fredningens udsigter, fremfor en mindre ændring af terrænet på matriklen.

Udover førnævnte byggelovgivningsmæssige betænkninger, har kommunen ikke indvendinger mod det ansøgte.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

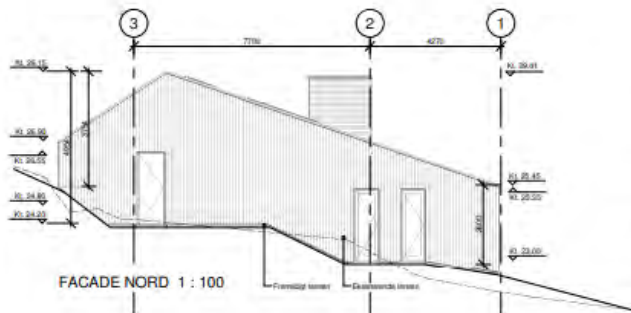
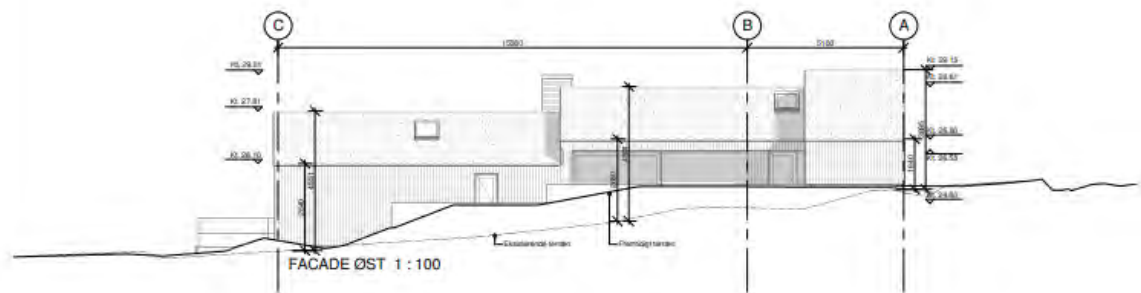
Afstanden fra matriklen til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habitatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Den skrænt, hvor byggefeltet er placeret, vender mod vestnordvest, er som sådan et muligt levested, om end ikke et helt ideelt, men skrænten har indtil for nyligt været tilgroet i buske, hvilket gør at der næppe endnu kan have etableret sig en bestand af markfirben på stedet. Samlet set vurderer Odsherred Kommune derfor, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben. Da der ikke skal fældes større løvtræer, og da det eksisterende hus, som skal nedrives, ikke vurderes at være egnet som levested for flagermus, er der ikke risiko at påvirke levesteder for sådanne.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er kun et ret dårligt rasteområde, og der er i Klint Bakker store områder af lignende beskaffenhed og mindre arealer med væsentligt bedre forhold for de to arter.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes.

Efter en besigtigelse den 20. januar 2022 har ejerne sendt fredningsnævnet nye tegninger samt den situationsplan, der er gengivet oven for i kommunens brev:



FACADER NORD & ØST 1 : 100

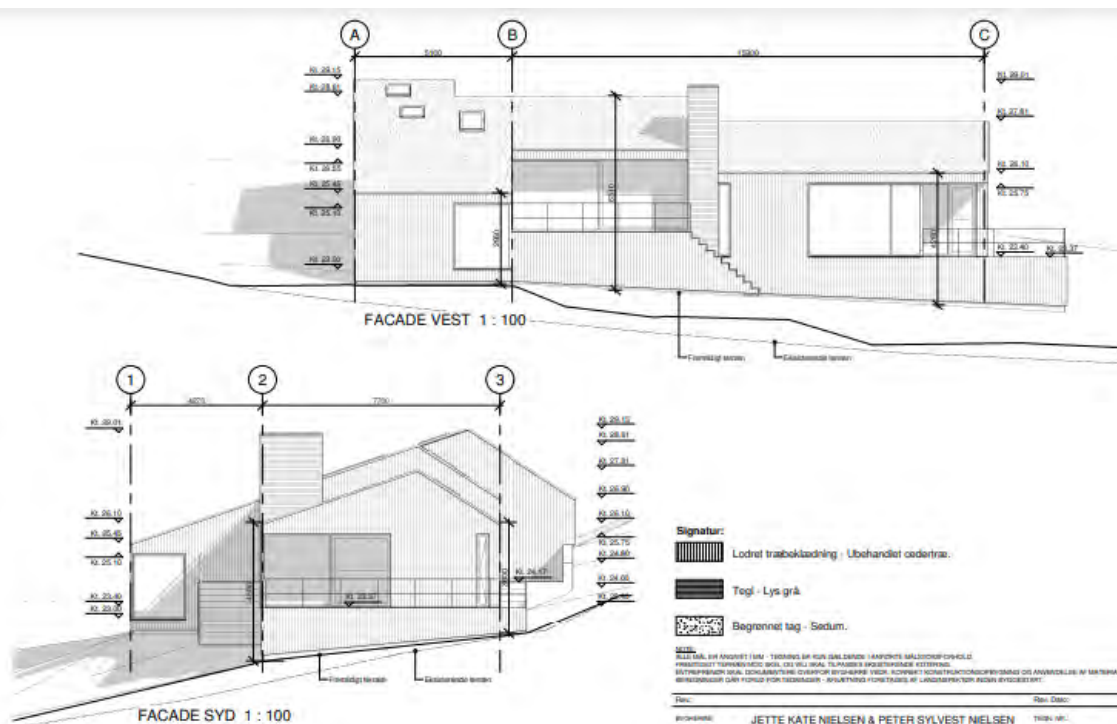
- Signatur:
- Lodret træbeklædning - Ubehandlet cedartræ.
 - Tegl - Lys grå.
 - Begrænset tag - Sedum.

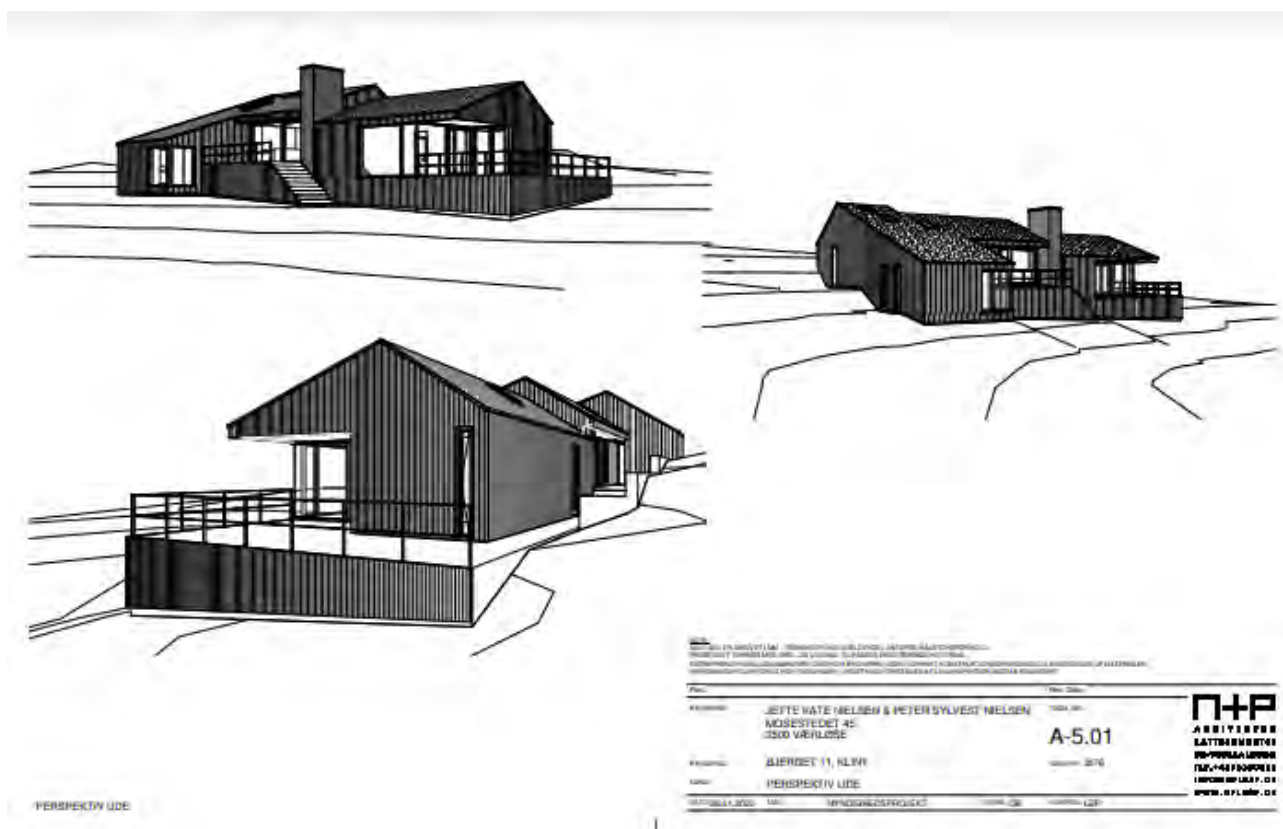
NOTA:
 KÆDETÅL, EH ANVENDT I SAM. TEGNINGER AF KUN ENDELSENE I ANVENDTE MÅLSTØRRELSEFORHOLD.
 HØJDEHØJDE TILNÆRMET, OG KUN ENDELSENE I ANVENDTE MÅLSTØRRELSEFORHOLD.
 HØJDEHØJDE OG KUN ENDELSENE I ANVENDTE MÅLSTØRRELSEFORHOLD.
 HØJDEHØJDE OG KUN ENDELSENE I ANVENDTE MÅLSTØRRELSEFORHOLD.

Projekteret af: JETTE KATE NIELSEN & PETER SYLVEST NIELSEN
 MOSESTEDET 45
 3500 VÆRLØSE
 Udgivet af: BJERGET 11, KLINT
 Dato: 2017.01.2022
 Skala: 1 : 100
 Tegnet af: MØNDELIGHEDSPROJEKT
 Udgivet af: 1000
 Tegnet af: 1000

N+P
 ARKITEKTUR
 KATE NIELSEN
 PETER SYLVEST NIELSEN
 TLF. 4488 8888
 WWW.NP1000.DK

Facader øst og nord





Perspektiv

Ansøgeren har den 10. juni 2021 – i den oprindelige ansøgning - skrevet følgende til Odsherred Kommune:

VEDR. BJERGET 11 / KLINT

På vegne af vore bygherrer, Jette Kate Nielsen & Peter Sylvest Nielsen, fremsendes hermed Ansøgning om Byggetilladelse, ifm. ovennævnte projekt. Som supplement til arkitekttegningerne har vi følgende bemærkninger til projektet: Bjerget 11 er en grund med en markant hældning fra øst mod vest, og adgangen til grunden sker fra nord langs åsen mod syd.

Det nye sommerhus tager udgangspunkt i samme placering som det eksisterende. Sommerhuset tilpasser sig naturligt grundens hældning ved at blive opført i tre forskudte niveauer ift. det omkringliggende terræn. Herved bliver terrænrændringerne omkring huset mod syd og vest minimeret, og efterfølgende helt skjult med stedlig beplantning. Overskudsjord fra byggeriet vil efterfølgende blive bortkørt.

Materialeholdningen er også tilpasset omgivelserne. Facaderne beklædes med cedertræ, som vil patinere smukt i en grålig nuance. Taget bedækkes med sedum/grønt tag, og vil derved "falde i" med den bagved liggende skrånning og beplantning mod øst. Skorsten bliver opmuret i en lysgrå nuance af mursten, som vil passe smukt til facadebeklædningen. Vinduerne er naturanodiserede med gående rammer af eg, som visuelt vil fremstå neutralt ift. facaden og udtrykket. Projektet "rydder op" på grunden, og skaber et arkitektonisk helhedsbillede, hvor alle funktioner bliver samlet i ét - Bolig, skur, teknik mv.

Se nedenstående beskrivende visualiseringer fra Skitseprojektet til sommerhuset



Ovenstående visualisering er fra før den reviderede ansøgning, hvor huset rykkes ca. 5 meter mod syd.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 27. januar 2022 udtalt:

Vi er glade for at ændringen kommer til udførelse, og har derfor ingen videre indsigelser til projektet.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kendelse af 12. december 2019 om fredning af Klint Bakker og Fladvandet. Af fredningsbestemmelserne fremgår foruden det af kommunen anførte ovenfor bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

Fredningsnævnets afgørelse.

At opføre et nyt sommerhus i stedet for det nuværende er ikke i strid mod fredningens formål eller bestemmelser.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et nyt sommerhus med en beliggenhed og et udseende som beskrevet foran i stedet for det nuværende sommerhus. Fredningsnævnet lægger herved navnlig vægt på, at med den nye placering af huset i forhold til det oprindeligt ansøgte, er byggeriet tilpasset det omkringliggende landskab, og huset kommer ikke til at genere udsigten mere end det nuværende hus.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at det nuværende sommerhus nedrives og bortskaffes, og at evt. overskudsjord fra byggeriet fjernes.

Der er ved tilladelsen alene taget stilling i forhold til fredningen, og ikke i hvilket omfang byggeriet måtte være i strid med andre regler mv. eller i øvrigt kræve tilladelse fra andre myndigheder.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

I sagens behandling har deltaget fredningsnævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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,
ejer 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.

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Naturteamet
Nyvej 22
4573 Højby

Er behandlet i Miljø- og Fødevareklagenævnet med sags nr.
23/01612. [Klik her for at se afgørelsen.](#)

FN-VSJ-021-2022

Den 26. september 2022

Tegnestuen Odsherred har ved mail af 5. april 2022 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at bygge et nyt sommerhus på matr.nr. 6cn Klint By, Højby, beliggende Skovløbervej 29, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Hans Møller Olsen og ligger i fredningens område B.

Af ansøgningen fremgår:

...

Anmodning om forhåndsgodkendelse

På vegne af Bygherre Hans Møller Olsen, adspørges hermed om en tilkendegivelse vedrørende et ønske om at erstatte et ældre sommerhus med en nybygning på ejendommen beliggende Skovløbervej 29, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland.

Ejendommen består af et areal på 61.078 m², som er beliggende i et sommerhusområde, som generelt er kategoriseret som et værdifuldt geologisk område, og flere steder er underlagt bestemmelser i forhold til skovbyggelinjer. Den pågældende ejendom er indenfor det nævnte område for geologiske interesser, og indenfor en skovbyggelinje. Området er generelt bebygget med sommerhuse indenfor de nævnte grænser.

Ejendommen er entydigt kategoriseret som sommerhusgrund med byggeret. På dele af grunden er områder med beskyttet eng og beskyttet mose, i en udstrækning, som vores bygherre ikke har ønsker at anfægte. Grænserne er indtegnet i det medsendte tegningsmateriale. Ønsket er at bygge et nyt hus på den samme placering som det eksisterende, tæt ved vejen med en komplet udsigt over det uforstyrrede eng- og moseområde. Vores bygherre er bevidst om naturinteresserne, og ønsker på det grundlag at have sit sommerhus der hvor de andre sommerhuse er.

I den anledning gælder denne forespørgsel Fredningsnævnet og Odsherred Kommune.



Grunden og det eksisterende hus set fra overdrevet nord for Skovløbervej.

Stedets egne naturværdier, lund, eng og mose.

Grundens som i sin udstrækning er et storslået område, afgrænses i sin østlige ende mod en række mindre sommerhusgrunde af en lavning, som undertiden sumper til i en mose med et aflangt forløb, der danner en naturlig grænse mod øst, hvor terrænet mod øst herefter er stigende mod en bakke, hvor der er en række højtliggende sommerhuse.

Hovedparten af grundens østlige ende er eng, hvor lidt over halvdelen er erklæret beskyttet. Billedet nedenfor viser den beskyttede del af engens langstrakte forløb mod syd, set fra Skovløbervej.



Engforløbet fortøner sig mod grundens sydside, og fortsætter mod vest og nord i et mere blandet forhold mellem eng og anden vegetation, og danner derved omkreds om en mindre skov med blandende løv- og nåletræer.

Sommerhuset

Huset opføres som et træhus med sort facade med en træbeklædning, sorte yderdøre og vinduer. Taget udføres med en middelhøj hældning beklædt med tagpap, drænbakker og et vegetationslag, der hovedsageligt beplantes med en stedsegrøn sedum, suppleret med stedlige blomster, urter og bær.

Tilkørselsarealet begrænses i sin udstrækning af den nære beliggenhed vej Skovløbervej, og udføres med armeret græs i stil med Farumbeton som vist nedenfor. Mod engarealet og grænsen ønskes en træterrasse med azobé- eller ipéplanker, der med en af tapning mod syd følger det eksisterende terrænfald mod engen, så der derved undgås en balkonlignende form, da det ikke er ønsket at lade huset dominere i forhold til sine omgivelser.

Hensigten med at bygningen skal befinde sig diskret søges herved vist med et billede fra nord hvor det beskyttede overdrev, som er beliggende nord for Skovløbervej, i et stærkt stigende terræn. Udsigten over det lavt liggende engareal vil ikke blive generet af huset, dels på grund af husets beskedne volumen, med i særlig grad på grund af tagets indhold af vegetation, og naturlige stofflighed som er i familie med landskabet.



Huset set oppe fra, fra det beskyttede overdrev nord for Skovløbervej

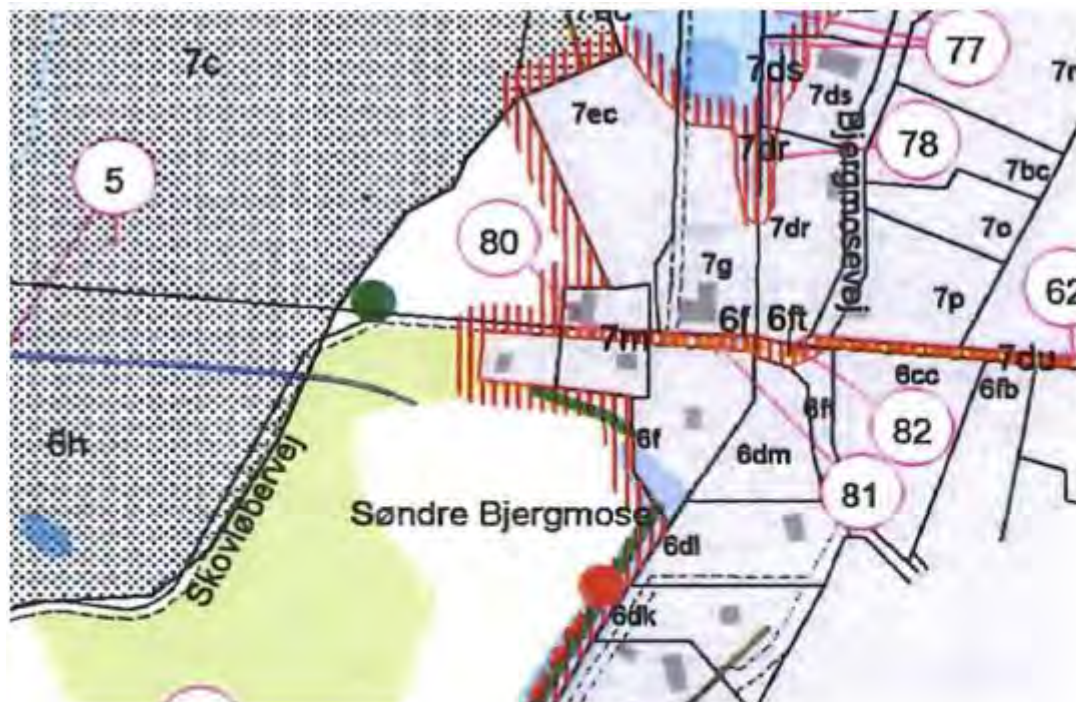


Huset set nedefra, fra engarealet.

På medsendte situationsplan ses at bygningen går fri af grænsen for beskyttet eng, men også at dele af terrassen tangerer den pågældende grænse. Bag ønsket om en terrasse som følger terrænfaldet, gemmer sig et ønske om accept af dette forhold, da terrassen er forsøgt dimensioneret så den kommer til at fremstå uden at blive et højderagende volumen.

Tidligere ønsker og afgørelser

Der er tidligere indsendt ønsker om at bygge på andre dele af grunden i forbindelse med et eventuelt videre salg af ejendommen. Her traf Odsherred Kommune en afgørelse mod projektet, og henviste i den anledning til et område på grunden, som er fritaget for fredning. Det er i det pågældende område, at vores bygherre nu ønsker at opføre et sommerhus. Området er i sin udstrækning ca. 1/3 af en almindelig sommerhusgrund, og synonym med et byggefelt der i sin størrelse kan rumme et sommerhus af en rimelig størrelse, men med en reduceret størrelse i forhold til andre sommerhusgrunde i området. Feltet, der optræder i billedet nedenfor, er et aflangt felt liggende langs Skovløbervej. Feltet ses umiddelbart til venstre for matrikel 7m. Bygherre er indstillet på at lade dette ene hus være i det pågældende felt, trods grundens størrelse.



Udfærdiget af Danmarks Naturfredningsforening

Signaturforklaring

-  Fredningsgrænse
-  Ejerlagsgrænse
-  Levende hegn

Notatet fra Odsherred Kommune og fredningskortet i sin fulde udstrækning er medsendt som bilag.

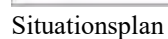
I forbindelse med de tidligere forslag har der også faldet indsigelser fra Odsherred Kommune vedrørende gensidige ind- og udbliksgener fra et udlagt stiforløb langs grundens østlige skel, hvor bygningen ved sin tilsynkomst når man gik på den pågældende sti, ville være til gene for de passerende, eller omvendt ville forbipasserende have indblik til set pågældende sommerhus. I medsendte afgørelse fra Natur- og fødevareklagenævnet fra december 2019, fremgår at man fra stien, med sit udlagte forløb, ikke vil kunne se bygningen for vegetation i form af buske og træer. I klagenævnets afgørelse fremgår på side 16: "Danmarks Naturfredningsforening har til klagen bemærket, at stien slutter an til anden vej ca. 90 meter i fugleflugtslinje fra sommerhusbeboelse og er placeret i et levende hegn, hvilket begrænser indkig betragteligt samt at 150-metersreglen kun gælder for ophold og ikke for færdsel."

Her er i øvrigt tale om vegetation der ikke må fjernes, da området er fredet som mose.

Afrunding

Det er vores bygherres håb at fredningsnævn og andre parter vil acceptere det ønskede sommerhus, og at det vil blive set på som en forbedring, en kvalitet for området og eventuelt et forbillede for andre. Vores

...



Ansøgeren har den 25. marts 2022 fremsendt ovenstående situationsplan med afstande til nabogrunden mod øst. Ansøgeren har oplyst, at bygherren er indstillet på at fastholde den viste placering med god afstand til naboen, som fredningsgrænsen angiver og tillader på den anden side af bygningen.



Facader



Foto illustration set fra syd



Foto illustration øst

Af det medsendte notat af 12. maj 2021 fra Odsherred Kommune, Naturteamet fremgår:

Den 12. maj 2021 blev der afholdt et markmøde på Skovløbervej 29, 4500 Nykøbing Sj. Ved mødet deltog ejer Hans Møller Olsen, ejers advokat Steen Marslew og Benjamin Dyre og Mette Nyrup Nielsen fra kommunens Naturteam.

Formålet med mødet var at drøfte byggemulighederne på ejendommen.

Byggeri på ejendommen kræver dispensation fra skovbyggelinjen. Naturteamet gjorde rede for vores vurdering af at byggemulighederne er begrænsede på grund af den særlige placering i den ubebyggede landskabskile mellem Sonnerup Skov og sommerhusområdet mod øst.

Naturteamet vurderer, at den væsentligste synsvinkel for ejendommens byggefelt er i retningen syd/nord på langs af det åbne strøg. For at begrænse kommende bygnings påvirkning af landskabet er det derfor væsentligt at begrænse længden af den syd- og nordvendte facade. Naturteamet vurderer at der kan dispenseres til et hus med en facade der er dobbelt så lang som det nuværende hus sydvendt facade.

Ved en ansøgning vil der desuden blive lagt vægt på bygningens udtryk. Det vil være afgørende at bygningen vil fremstå neutralt med hensyn til farvevalg og materialer, så den så vidt muligt falder ind i det omgivende landskab og derved ikke vil fremstå som et dominerende fremmedelement. For at begrænse bygningens påvirkning af landskabet anbefales det at anvende plantedækket tagmateriale som fx et sedumtag, da det vil fremstå som en integreret del af det bagvedliggende bakkedrag mod nord.

Hans gav udtryk for en bekymring for husets dimensioner, da den smal facade mod nord/syd, på grund af byggefeltets retning vil medføre et tæt kvadratisk byggeri. Hans gav udtryk for et ønske om at bygge et længehus på ca. 120 m² med en ca. 15 meter langs nord-/sydvendt facade.

Naturteamet gav udtryk for at der nok ikke kan meddeles dispensation til et byggeri med en nord-/sydvendt facade der er 3 gange længere end det nuværende hus, men anbefaler at Hans indsender et konkret projekt til Naturteamet via natur@odsherred.dk. Hans blev anbefalet at indtænke et eventuelt skur/udhus i projektet, så det ikke kommer til at ligge i forlængelse af huset, men i stedet ud til vejen.

...

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 21. marts 2022 neddelte, at måske kunne huset bygges nærmere til matr.nr. 7m og derved komme fri af den beskyttede eng.

Odsherred Kommune har den 12. april 2022 sendt fredningsnævnet følgende udtalelse:

Odsherred Kommune har modtaget henvendelse fra Fredningsnævnet vedr. opførelse af nyt sommerhus med terrasse placeret på matr. 6cn Klint By, Højby beliggende Skovløbervej 29, 4500 Nykøbing Sj.

Terrassen er delvist placeret inden et område som er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet.

Fredningens formål § 1

Fredningens formål er at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet, at bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter, at sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet og at bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

Af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse § 3 fremgår:

I delområde B er der forbud mod gødskning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. Udstrækningen af delområde B fremgår af kortbilag 3.

De dele af matr.nr. 6cn Klint By Højby som er omfattet af fredningen er beliggende i delområde B og der er således forbud mod byggeri i området.

Natura-2000 og Bilag IV arter Det ansøgte sommerhus ligger mere end 4,3 km fra det nærmeste Natura-2000 område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke. Det er kommunens vurdering at det kan udelukkes at projektet kan påvirke dette eller andre Natura-2000 områder væsentligt.

Kommunen har ikke kendskab til bestande af bilag IV arter i nærområdet, men det er ikke usandsynligt at spidssnudet frø og stor vandsalamander som er udbredte i kommunen, har oversete ynglesteder i søerne inden for fredningen eller i Sonnerup Skov mod vest. Engen er et potentielt rasteområde for de voksne

padder, når de er gået på land. Kommunen vurderer at den nordligste del af engen, som berøres af det ansøgte projekt, er for tør til at have en væsentlig værdi som rasteområde for de nævnte padder. I Klint Kalkbrud ca. 700 meter mod nordøst er der en bestand af markfirben. Det er ikke usandsynligt at markfirben også forekommer på overdrevet nord for matr. 6cn Klint By Højby. Kommunen vurderer at der ikke er egnede yngle og rasteområder for markfirben indenfor den ansøgte placering på matr.nr. 6cn Klint By Højby. Ud over de nævnte arter er de eneste bilag IV arter som det er sandsynligt at finde i nærområdet flagermus. Da projektet ikke medfører fældning af gamle og hule træer vil flagermus ikke blive påvirket af det ansøgte projekt. Samlet set vurderer kommunen at det ansøgte ikke medfører beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommunens bemærkninger

Det er kommunens vurdering at den ansøgte terrasse vil fremstå meget dominerende i området og derved være i strid med fredningens formål om at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området. Den ansøgte terrasse er delvist placeret i en beskyttet eng som fredningen har til formål at bevare og gennem en målrettet pleje at fremme naturtypens biologiske mangfoldighed.

Projektet kræver desuden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 – Skovbyggelinjen. Kommunen vurderer at der på grund af den fremtrædende placering i et sårbart landskab ikke er mulighed for at meddele dispensation fra skovbyggelinjen til det ansøgte projekt.

Fredningsnævnet har været på besigtigelse den 18. august 2022. I mødet deltog ejeren og hans arkitekt samt repræsentanter for Odsherred Kommune og Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred. De mødende fik forevist, hvor der ønskes opført et nyt sommerhus til afløsning af det eksisterende sommerhus, og hvor der ønskes etableret en terrasse med trin, som følger det skrånende terræn nedad. Sommerhuset og langt hovedparten af terrassen opføres uden for det fredede område. De mødende var ude i engen for at vurdere indsigten fra syd mod sommerhus og terrasse.

Ejeren, Hans Møller Olsen, fremhævede, at huset og terrassen søges placeret og etableret, så det falder ind i omgivelserne. Set fra vejen vil der fortsat være mulighed for udsigt over engen, der er omfattet af fredningen. Der er lagt vægt på, at hus og terrasse ikke vil fremstå dominerende hverken set fra engen eller fra den trampesti, som skal etableres på den anden side af træerne. Huset skal opføres i sorte farver med et sedum tag, og træterrassen skal opføres i en dæmpet farve, evt. i umalet træ. Terrassens træ vil med årene få en grå farve. Byggefeltet, hvor huset skal opføres, blev ved fredningen udtaget af den foreslåede fredning.

Sagen blev udsat på, at bygherrens arkitekt sender fredningsnævnet en situationsplan med tydelig markering af fredningsgrænsen og en angivelse af, hvor stor en del af terrassen, der ønskes anlagt inden for det fredede område.

Arkitekt Nils Næsted har sendt fredningsnævnet en ny situationsplan, som er gengivet foran i denne afgørelse. Arkitekten har oplyst følgende:

Areal af terrasse 78 m²
Areal heraf som overskrider eng-grænse: 3 m²
Areal af overskridelse af fredningsgrænse: 3m²
Overskridelse af grænse i procent: 3.8%

Areal af terrassetrin 71 m²
Areal som overskrider eng-grænse: 39 m²
Areal som overskrider fredningsgrænsen: 64 m²
Overskridelse af grænse i procent: 90,1%

Regner man terrasse og trappetrin sammen, ser det sådan her ud:
 $71+78 = 149 \text{ m}^2$
Areal heraf, som overskrider eng-grænse: 42 m²
Overskridelse af grænse i procent: 28,2%

Danmarks Naturfredningsforening har i en mail af 23. august 2022 fastholdt, at de gerne ser huset flyttet f.eks. 6 meter mod øst og 2,8 meter mod nord, så byggeriet kommer mest muligt ud af det fredede område.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 3 Arealernes anvendelse

Brug og pleje af fredningsområdet tilrettelægges, så fredningens formål opfyldes.

...

I delområde B er der forbud mod gødskning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. Udstrækningen af delområde B fremgår af kortbilag 3.

Matr.nr. 6cn og 2a Klint By, Højby og matr.nr. 10h og 10g Sonnerup By, Højby, kan fortsat anvendes til ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslæt. Fredningsnævnet kan i særlige tilfælde dispensere til brug af bekæmpelsesmidler.

...

§ 4 Bebyggelse

...

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

..

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

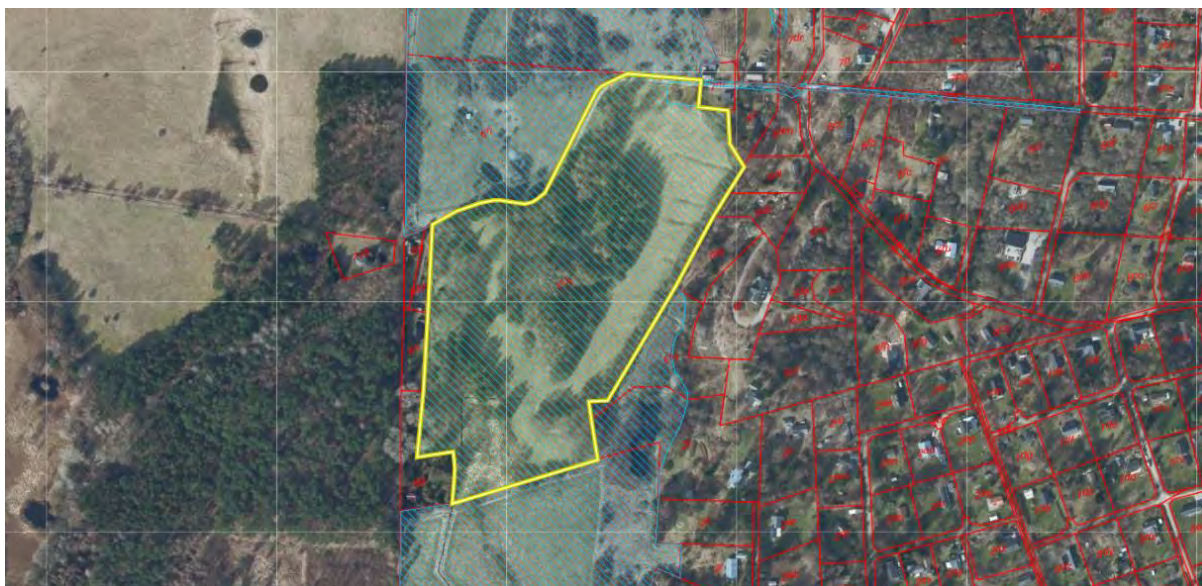
...

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde B. Undtaget herfra er læskure, der er nødvendige af hensyn til græssende husdyr. Opstilling af læskure kræver dog fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering samt størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg. ...

...



Matr.nr. 6cn Klint By, Højby ligger inden for de gule streger.



Matr.nr. 6cn Klint By, Højby er vist med gult omrids.

Nævnets afgørelse:

Ved fredningen blev fredningsgrænsen lagt sådan, at byggefeltet på ejendommen ligger uden for det fredede område. Det er i dette byggefelt, at et eksisterende sommerhus ønskes udskiftet med et nyt og væsentlig større sommerhus, og der ønskes etableret en terrasse med trin som føres ned mod og lidt ud i det fredede område. Huset er med sin placering, valg af materialer og tag søgt indpasset i området og sådan, at udsigten til og fra det fredede område bevares mest muligt. Den del af byggeriet, der ønskes etableret inden for det fredede område, er 3 m² af terrassen og 64 m² trin. Denne del af byggeriet er uden højde og følger terrænet og harmonerer godt med den øvrige del af det påtænkte byggeri, som vil blive placeret uden for det fredede område. Efter en samlet vurdering af disse omstændigheder sammenholdt med, at byggeprojektet medfører, at det eksisterende hus fjernes, finder fredningsnævnet, at det ansøgte ikke er i strid med fredningen, uagtet at der er tale om fredningens delområde B.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en dispensation til det ansøgte projekt, hvor der etableres en mindre del af træterrassen og nogle terrassetrin i dæmpede farver eller umalet træ ned i det fredede område, alt som beskrevet foran.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Naturteamet
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-084-2022
Den 5. december 2022

Odsherred Kommune har ved mail af 22. november 2022 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at opføre et udhus på matr.nr. 4bc Klint By, Højby, beliggende Klintebjergvej 36, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Claus Michael Engelund og Lise Lamprecht.

Af ansøgningen fremgår bla.:

Kommunen har 19. februar 2022 modtaget ansøgning om opførelse af ca. 17,3 m² stort opbevarings-skur/udhus på Klintebjergvej 36, matrikel 4bc Klint By, Højby med postadresse Klintebjergvej 36, 4500 Nykøbing S.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Ejendommen er beliggende i delområde A.

I fredningens § 4 om bebyggelse, er der indført følgende bestemmelse:

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Det ansøgte kræver derfor Fredningsnævnets godkendelse.

Ejendommen har et areal på 2577 m². Ejendommen er beliggende i sommerhusområde udlagt i kommuneplanen. Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på ejendommen. Den nordlige del af sommerhushaven har, ligesom en del af de øvrige grunde nord og nordvest for ejendommen, præg af skov med en del større fyrretræer og tæt bevoksning. På ejendommen findes et sommerhus på 81 m². Udhuset ønskes opført i haven med bagkant op til bevoksning og i en afstand på ca. 2,5 meter fra nærmeste del af sommerhuset. Det ansøgte opbevaringsskur/udhus kræver ikke kommunens byggetilladelse.

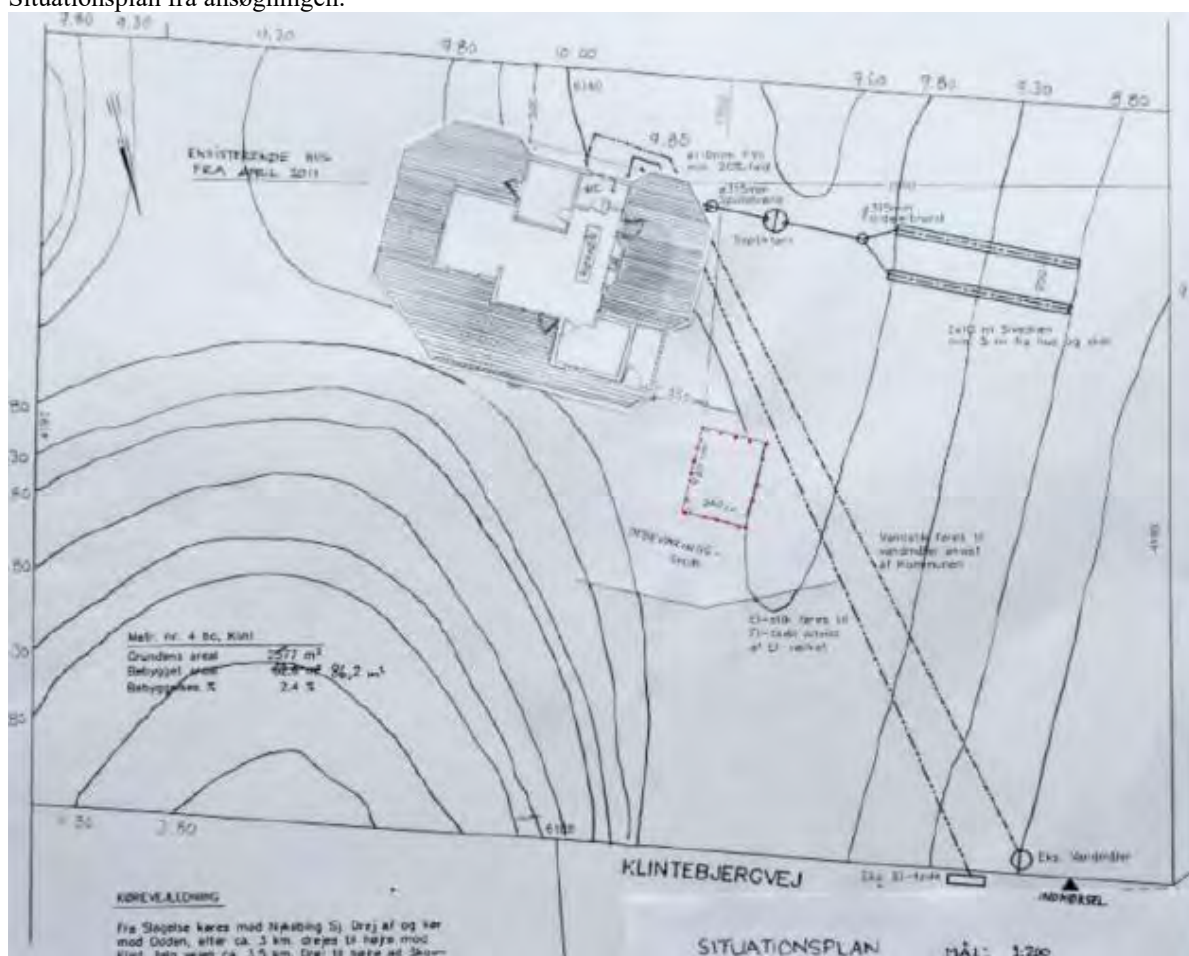
Bilag med situationsplan, facader og snittegning af tag vedlægges.



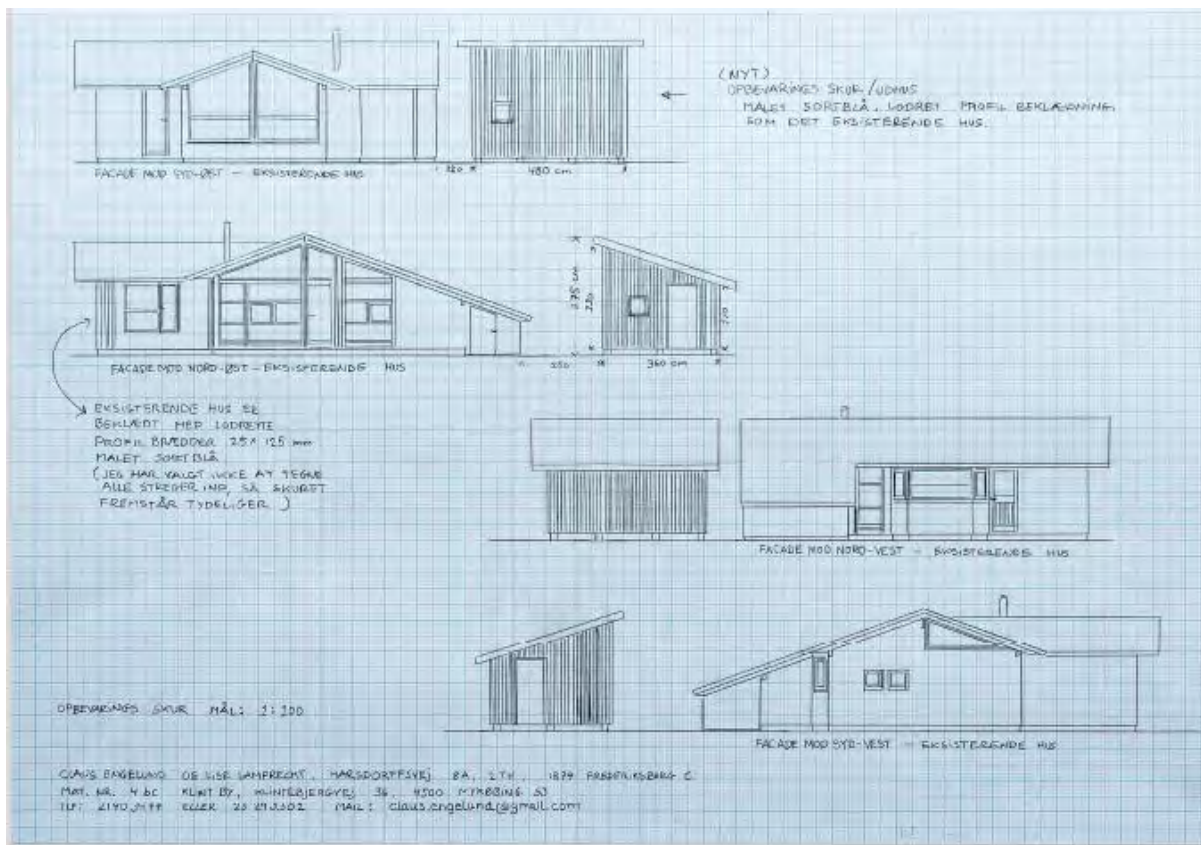
Luftfoto fra 2021 med ejendommens placering markeret med grøn.

Udhuset beklædes med lodrette brædder malet sortblå som det eksisterende sommerhus. Taget udføres med cementtagsten nogenlunde svarende til det eksisterende sommerhus.

Situationsplan fra ansøgningen:



Figur 1: Indklip fra ansøgningen: Bemærk nordpilens retning.



Facader fra ansøgningen.

Foto fra kommunens fotoregistrering af det eksisterende sommerhus:



Figur 2: Sommerhuset set i retning mod øst-sydøst.



Figur 3: Sommerhuset set i retning vest-nordvest.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker at der i fredningen er mulighed for at opføre et udhus på hver sommerhusgrund. Det bemærkes at udhuset placeres i tilknytning til det eksisterende sommerhus. Kommunen har ikke indvendinger eller bemærkninger til det ansøgte byggeri. For at sikre at udhuset indpasses landskabeligt i det eksisterende byggeri kan Fredningsnævnet med fordel stille vilkår om at udhuset skal holdes i samme farver som sommerhuset.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden fra matriklen til nærmeste Natura 2000 område 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område. De nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA94) og habitatområde 135 (SAC135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og projektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klintebjerg rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Arealet hvor udhuset skal placeres udgør en del af sommerhushaven. Set ud fra de fotos af området kommunen har fra fotoregistreringen, er haven præget af især græs og lidt urtevegetation. Arealet vurderes at kunne være opholdsområde for markfirben, men da der ikke ses bar jord, eller huller i vegetationen, vurderes arealet ikke at være egnet som ynglelokalitet. Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Der skal ikke nedrives bygninger eller fældes større træer som følge af etableringen af udhuset. Det er derfor kommunens vurdering, at det kan udelukkes at projektet vil påvirke forholdene for arter af flagermus, der alle er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, der især knytter sig til områder med forekomst af søer og vådområder. Det er derfor vurderingen at projektet ikke vil påvirke disse arters levesteder.

Der findes ikke på ejendommen eller i nærheden heraf plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV og disse plantearter vil derfor heller ikke påvirkes af projektet.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for plante- og dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har i en mail af 25. november 2022 udtalt, at udhuset kommer til at ligge, så det næppe ses ret meget udefra, og at foreningen således ingen indvendinger har til projektet.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kendelse af 12. december 2019 om fredning af Klint Bakker og Fladvandet. Af fredningsbestemmelserne fremgår foruden det af kommunen anførte ovenfor bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

Nævnets afgørelse:

At opføre et udhus til et sommerhus er ikke i strid mod fredningens formål eller bestemmelser.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et udhus på det i situationsplanen angivne sted og som oplyst i ansøgningen. Det er et vilkår for tilladelsen, at udhuset stedse holdes i samme farver og udseende som selve sommerhuset

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

vestsjælland@fredningsnaevn.dk

Telefon 20 60 23 94

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Naturteamet
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-074-2022
Den 21. december 2022

Arkitekt Lars Bo Poulsen har ved mail af 11. oktober 2022 sendt nævnet en revideret ansøgning om dispensation til at opføre et nyt sommerhus på matr.nr. 4an Klint By, Højby, beliggende Bjerget 11, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Jette Kate Nielsen og Peter Sylvest Nielsen.

Af ansøgningen fremgår bl.a.:

VEDR. FN-VSJ-082-2021 / BJERGET 11, KLINT

I forlængelse af Jeres mail af 31.08.22 bekræftes hermed at vores bygherrer Jette Kate Nielsen og Peter Sylvest Nielsen ønsker at Fredningsnævnet godkender byggeriet iht. det tidligere indsendte projekt (21.09.21), dog med den justering, at huset nu er sænket med 20 cm, for at overholde højder til eksisterende terræn iht. krav fra Odsherred Kommune. Opdaterede arkitekttegninger af byggeriet er vedhæftet.

Som supplement til arkitekttegningerne har vi følgende bemærkninger til byggeriet:

Bjerget 11 er en grund med en markant hældning fra øst mod vest, og adgangen til grunden sker fra nord langs åsen mod syd.

Det nye sommerhus tager udgangspunkt i samme placering som det eksisterende. Sommerhuset tilpasser sig naturligt grundens hældning ved at blive opført i tre forskudte niveauer ift. det omkringliggende terræn. Herved bliver terræændringerne omkring huset mod syd og vest minimeret, og efterfølgende helt skjult med stedlig beplantning. Overskudsjord fra byggeriet vil efterfølgende blive bortkørt. Materialeholdningen er også tilpasset omgivelserne. Facaderne beklædes med cedertræ, som vil patinere smukt i en grålig nuance. Taget bedækkes med sedum/grønt tag, og vil derved "falde i" med den bagved liggende skråning og beplantning mod øst. Skorsten bliver opmuret i en lysgrå nuance af mursten, som vil passe smukt til facadebeklædningen. Vinduerne er naturanodiserede med gående rammer af eg, som visuelt vil fremstå neutralt ift. facaden og udtrykket.

Visualisering af det tegnede hus set fra frednings udsigtslinje fra toppen af Åsen ned mod Bjerget 11, viser at det nye byggeri påvirker fredningsudsigtslinjen minimalt. Se nedenstående visualisering fra udsigtslinjen med det eksisterende hus og nye sommerhus indtegnet.

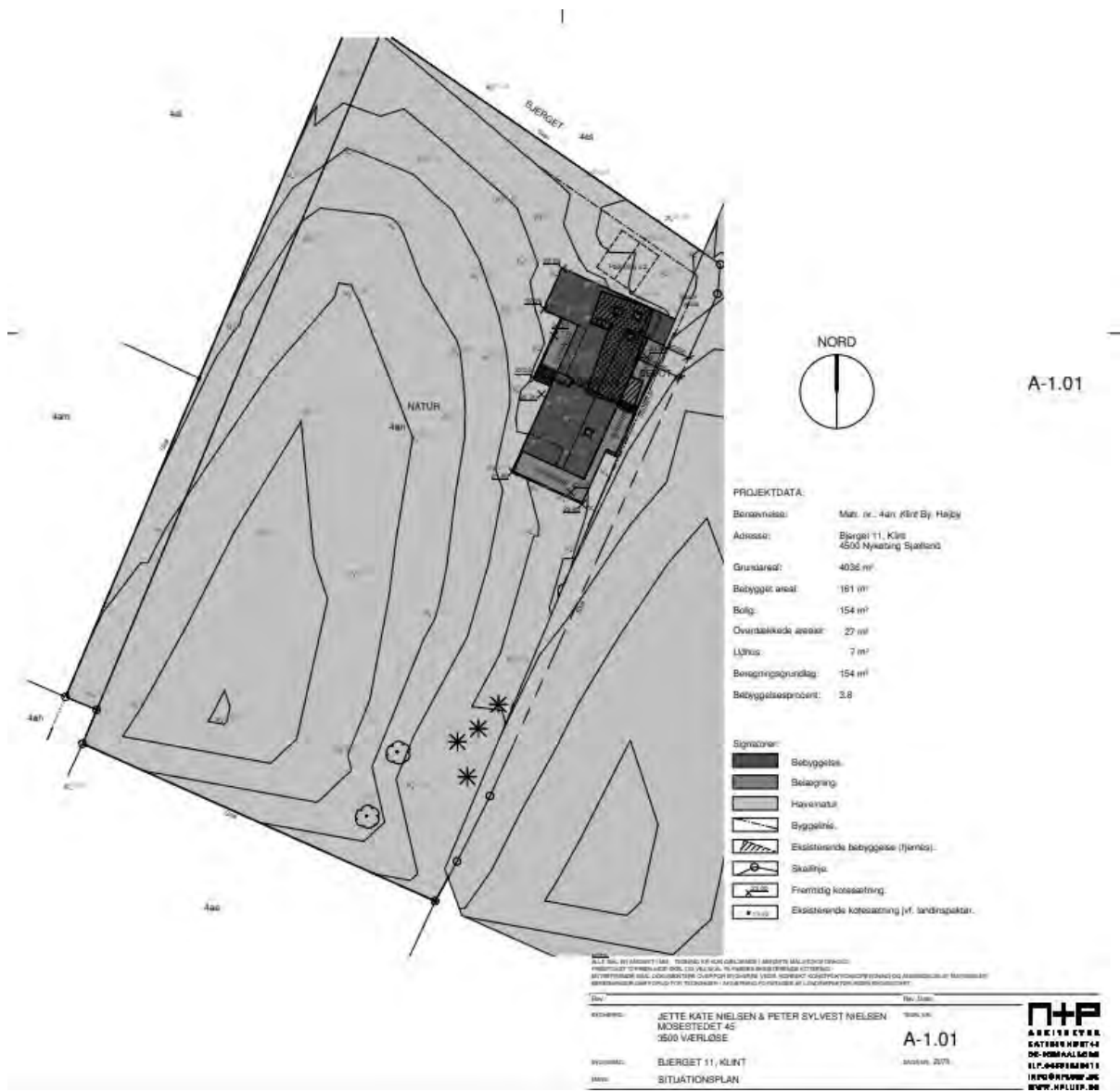


Projektet ”rydder op” på grunden, og skaber et arkitektonisk helhedsbillede, hvor alle funktioner bliver samlet i ét - Bolig, skur, teknik mv. Huset er således indpasset maksimalt i det eksisterende terræn og terrænforløb på grunden. Se nedenstående vejledende visualiseringer fra Skitseprojektet til sommerhuset.

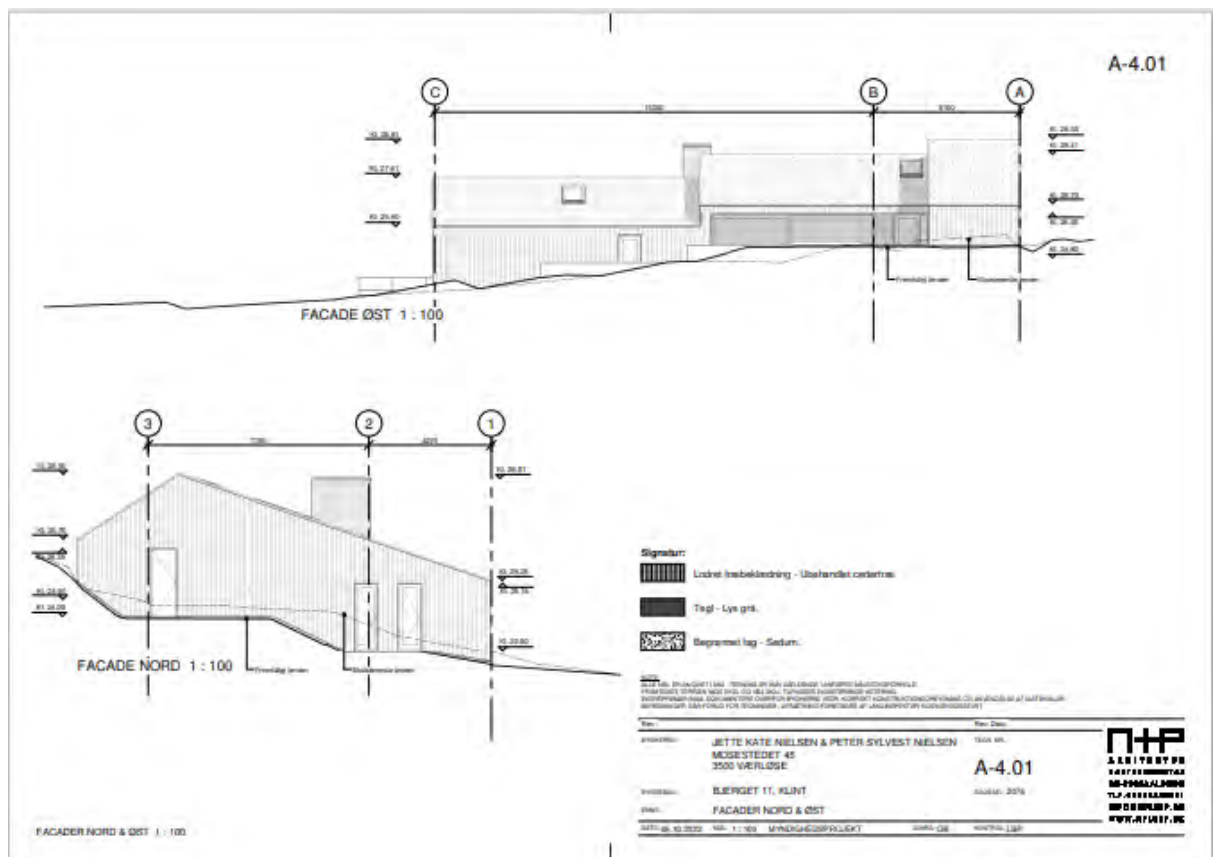




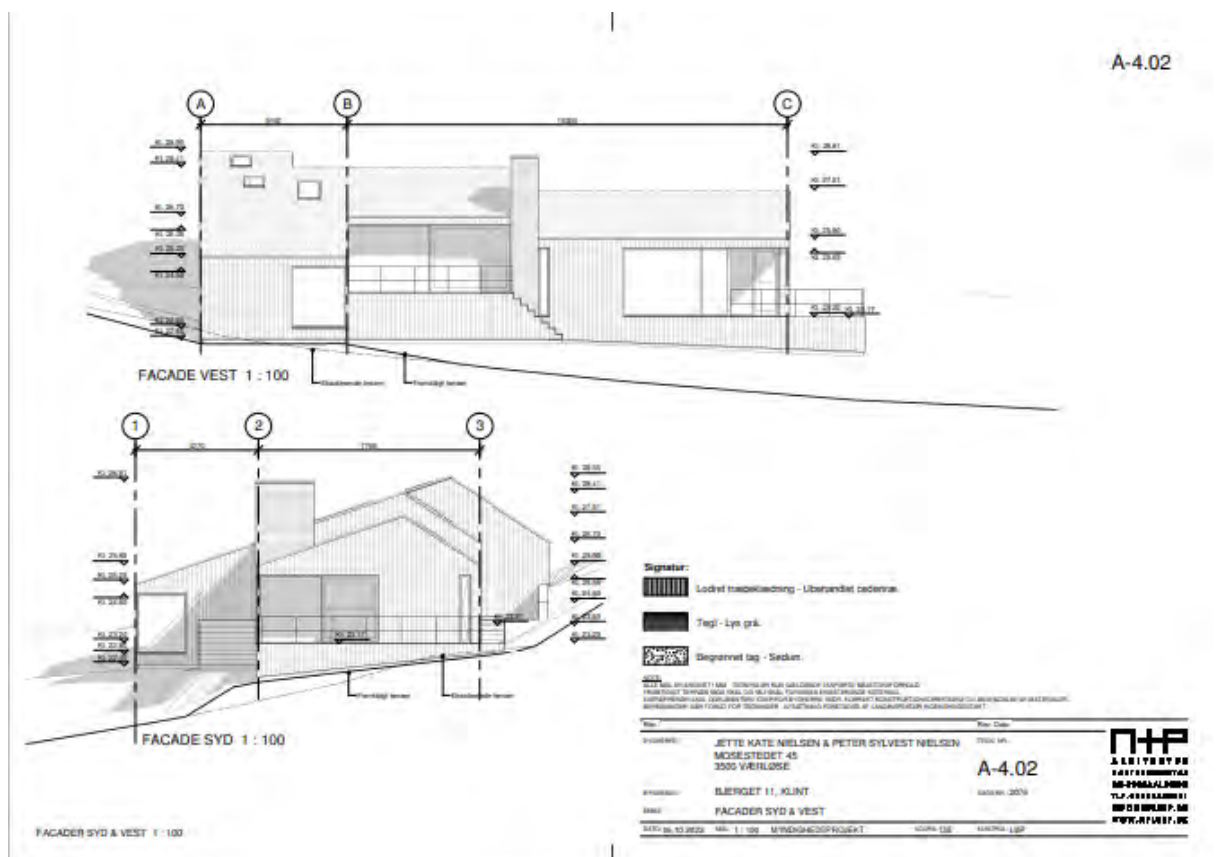
Vi ser frem til en positiv sagsbehandling, og at modtage en godkendelse fra Fredningsnævnet, således Odsherred Kommune kan afslutte sagsbehandlingen og udstede byggetilladelsen til projektet - Vores familie glæder sig til at komme videre med byggeriet. Måtte der være spørgsmål eller bemærkninger til fremsendte, så er I meget velkomne til at kontakte tegnestuen.



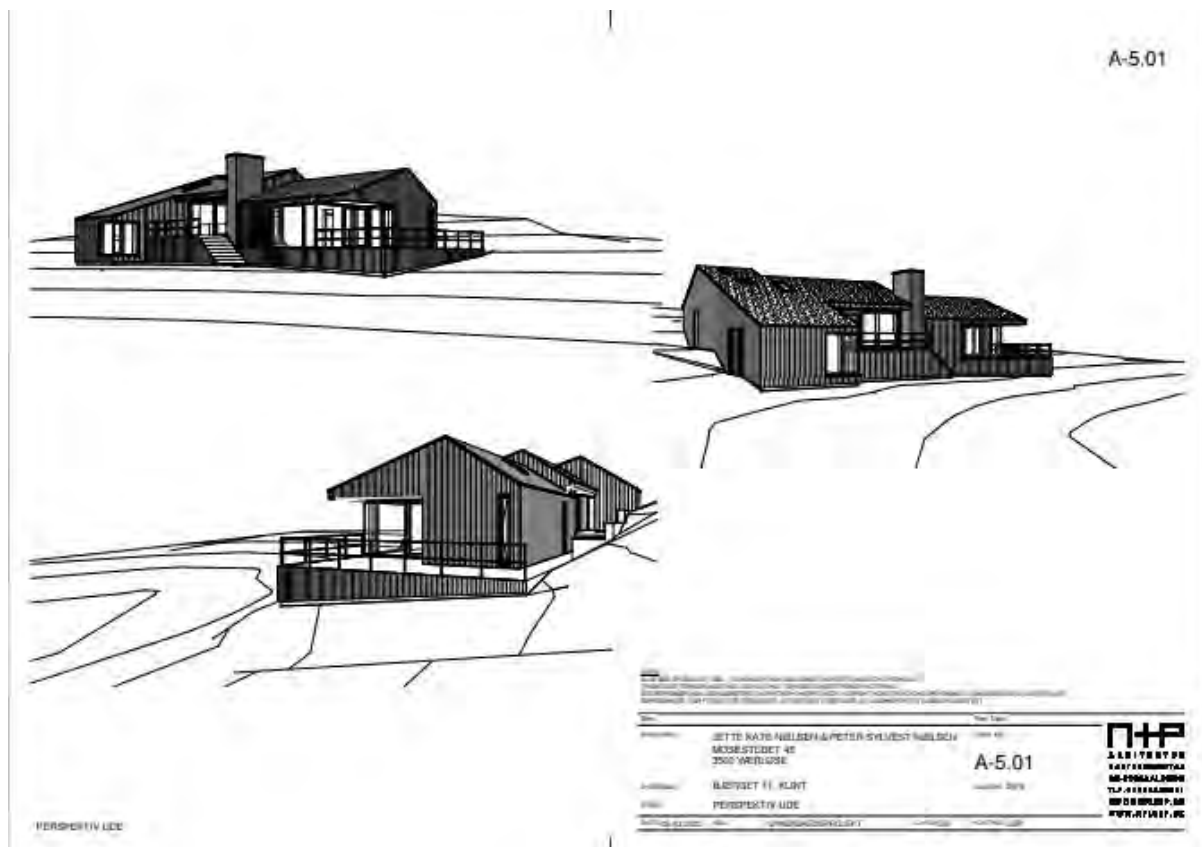
Situationsplan



Facade nord og øst



Facade syd og vest



Perspektiv

Fredningsnævnet har den 28. februar 2022 meddelt dispensation til at opføre et nyt sommerhus med en anden beliggenhed og et lidt andet udseende (FN-VSJ-082-2021).

Odsherred Kommune har den 30. august 2022 bekræftet, at kommunen efter en helhedsvurdering ikke er sindet at ville udstede byggetilladelse til det da foreslåede projekt grundet byggeriets bygningshøjde på ca. 6 meter og overskridelse af mindste facade på ca. 3.70 meter. Projektet afviger fra byggeretten ved at være opført for tæt på naboskel og ved overskridelse af maksimum facade- og bygningshøjde. Overskridelserne vurderes at have betydning for området og dets karakter.

Danmarks Naturfredningsnævn Odsherred har i mail af 28. oktober 2022 meddelt, at foreningen beklager, at det tidligere projekt ikke kan udføres, og foreningen har derfor ikke noget at indvende mod den nye placering.

Odsherred Kommune har den 15. december 2022 om det reviderede projekt udtalt:

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af eksisterende sommerhus på 57 m² og udhus på 6 m² samt opførelse af nyt sommerhus med integreret udhus på 161 m² og 27 m² overdækket terrasse. Grunden er på 4.036 m² og har beliggenhed på matrikel 4an, Klint By, Højby, med postadresse Bjerget 11. Fredningsnævnet og kommunen har tidligere besigtiget grunden i forbindelse med en tidligere ansøgning, og fundet, at det ansøgte burde flyttes længere mod syd, da det ville have en væsentlig indvirkning på en af de værdifulde udsigter indenfor fredningen. Denne beliggenhed var i imidlertid ikke mulig på grund af bygningsreglementet, hvorfor huset er rykket tilbage til den oprindelige placering.

Deklaration/Fredningskendelse:

Fredning nr. 08105.00 vedr. Klintebjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier.

Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen: "I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra

fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.” Samt de i fredningens bilag 4 udpegede udsigter.

...

Ansøgningens indhold

Materialer og farver:

- Tag: Begrønnet tag (græs)
- Yderbeklædning: ubehandlet cedertræ
- Skorsten: Lysegrå tegl
- Vinduer: naturanodiseret eg (grålig)
- Døre: naturanodiseret eg (grålig)

Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet som bilag.

- Situationsplan af eksisterende
- Situationsplan af fremtidige
- Facader af fremtidige
- Visualiseringer af fremtidige forhold

Kommunens indstilling til ansøgningen:

Det er Odsherred Kommunes vurdering, grundet det kuperede terræn på ejendommen, at en mindre terrænregulering er nødvendigt for at bygge det ansøgte sommerhus på ejendommen. Projektet kræver derfor dispensation fra fredningens § 7, som foreskriver, at der ikke må foretages terrænreguleringer.

Projektet er søgt indpasset i landskabet, ved at sommerhuset bygges i flere niveauer. Kommunen vurderer dog, at huset med den planlagte placering, og med det nye og højere byggeri, vil have en væsentlig indvirkning på landskabet og kommunen henviser til den i fredningen beskyttede udsigt fra toppen af Bjerget, jf. fredningskortet. Det eksisterende hus har en højde på 2,8 m. Det nye byggeri vil have en maksimal højde på ca. 5 meter.

...

Hvis byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser er kommunen sindet at meddele byggetilladelse.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden fra matriklen til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habitatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA 94 eller SAC 135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Den skrænt, hvor byggefeltet er placeret, vender mod vestnordvest, er som sådan et muligt levested, om end ikke et helt ideelt, men skrænten har indtil for nyligt været tilgroet i buske, hvilket gør at der næppe endnu kan have etableret sig en bestand af markfirben på stedet. Samlet set vurderer Odsherred Kommune derfor, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben. Da der ikke skal fældes større løvtræer, og da det eksisterende hus, som skal nedrives, ikke vurderes at være egnet som levested for flagermus, er der ikke risiko at påvirke levesteder for sådanne.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidss nudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er kun et ret dårligt rasteområde, og der er i Klint Bakker store områder af lignende beskaffenhed og mindre arealer med væsentligt bedre forhold for de to arter.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes.

Grundejerforeningen Klint Bakker har i en mail af 31. oktober 2022 udtalt, at foreningen ikke har yderligere kommentarer til det reviderede projekt, og at der er et fint projekt, hvor der er tænkt over materialevalg og placering.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kendelse af 12. december 2019 om fredning af Klint Bakker og Fladvandet. Af fredningsbestemmelserne fremgår foruden det af kommunen anførte ovenfor bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

Nævnets afgørelse:

At opføre et nyt sommerhus i stedet for det nuværende er ikke i strid mod fredningens formål eller bestemmelser.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give dispensation.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til at opføre et nyt sommerhus med en beliggenhed, udseende, materialer og farver som beskrevet foran i stedet for det nuværende sommerhus. Fredningsnævnet lægger herved navnlig vægt på, at byggeriet er tilpasset det omkringliggende landskab, og at huset i det væsentlige ikke kommer til at genere udsigten mere end det nuværende hus.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at det nuværende sommerhus nedrives og bortskaffes, og at evt. overskudsjord fra byggeriet fjernes.

Der er ved tilladelsen alene taget stilling i forhold til fredningen, og ikke i hvilket omfang byggeriet måtte være i strid med andre regler mv. eller i øvrigt kræve tilladelse fra andre myndigheder.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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,
ejer 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 førstestansen 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.

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Naturteamet
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-040-2022
Den 22. marts 2023

Tegnestuen Odsherred har oprindeligt ved mail af 3. juni 2022 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til en tilbygning til et sommerhus på matr.nr. 4cd Klint By, Højby, beliggende Bjerget 5, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Christian Normann Scheuer og Nynne Normann Scheuer.

Efter en besigtigelse af fredningsnævnet den 18. august 2022 har tegnestuen den 15. november 2022 sendt nævnet et nyt projekt.

Af mailen fra 3. juni 2022 fremgår bl.a.:

Anmodning om forhåndsgodkendelse

På vegne af Bygherrer Christian Scheuer og Nynne Norman Larsen, adspørges hermed om en tilkendegivelse vedrørende et ønske om at bebygge en sommerhusejendom med et anneks med soveværelse, bad og sauna på ejendommen beliggende Bjerget 5, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland.

Ejendommen består af et grundareal på 2.703 m², som er beliggende i et sommerhusområde, som generelt er kategoriseret som et fredet naturområde, og dele af grunden er underlagt bestemmelser i forhold til særlige naturbeskyttelsesinteresser. Den pågældende bygning er indenfor det nævnte område for fredning interesser, og delvist indenfor grænsen for særlige naturbeskyttelsesinteresser. Området er generelt bebygget med sommerhuse.

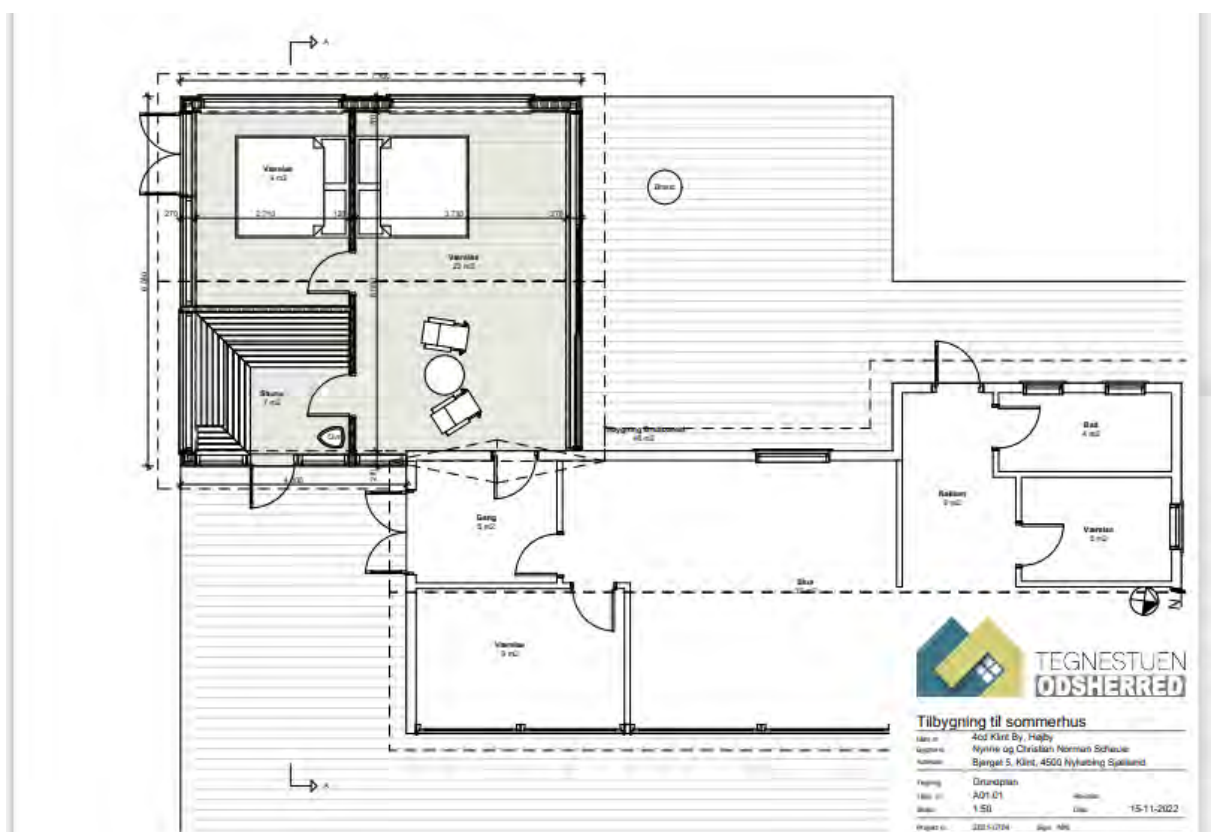
Denne forespørgsel er rettet til Fredningsnævnet, med henblik på efterfølgende henvendelse til Odsherred Kommune.

Hele ejendommen er beliggende i et naturfredet område.

Om det ændrede projekt fremgår:



Situationsplan

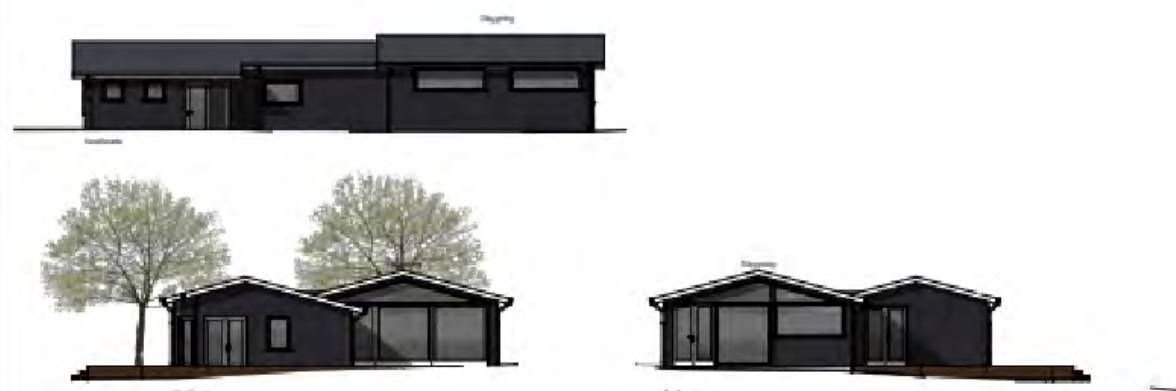


Grundplan



Tilbygning til sommerhus			
Kunde:	4cd Klint By, Højby		
Bygherre:	Nymne og Christian Norman Scheuer		
Adresse:	Bjergvej 5, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland		
Tegning:	Illustration	Revision:	
Tegnr. nr.:	P0101-1	Dato:	15-11-2022
Skala:			
Projekt nr.:	2021-0704	Side:	ANV

Illustration



Tilbygning til sommerhus			
Kunde:	4cd Klint By, Højby		
Bygherre:	Nymne og Christian Norman Scheuer		
Adresse:	Bjergvej 5, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland		
Tegning:	Facader	Revision:	
Tegnr. nr.:	ANV-02	Dato:	15-11-2022
Skala:	1:1000		
Projekt nr.:	2021-0704	Side:	ANV

Facader

Odsherred Kommune har den 17. februar 2023 svaret, at kommunen ikke har afklaret, om en deklaration tinglyst på ejendommen 22. april 1970 er gældende eller ophævet som følge af fredningen. Kommunen udtaler i øvrigt:

Odsherred Kommune har fra Fredningsnævnet 17. november 2022 modtaget et nyt projekt, der erstatter ansøgning om opførelse af et anneks med en tilbygning til det eksisterende sommerhus på matr. 4cd Klint

By, Højby med postadresse Bjerget 5, 4500 Nykøbing S. Det oprindelige projekt var på 28 m² mens det nye er på 46 m².

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Ejendommen er beliggende i delområde A.

I fredningens § 4 om bebyggelse, er der indført følgende bestemmelse:

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab

...



Figur 1: Luftfoto fra 2021 med ejendommens placering markeret med grøn.

Ejendommen er beliggende i sommerhusområde udlagt i kommuneplanen. Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på ejendommen. Det ansøgte ønskes opført i en eksisterende sommerhushave som er græsdomineret og med beskeden og spredt bevoksning.

På ejendommen er der ifølge BBR registreret et udhus på 8 m² og et sommerhus på 88 m².

Det ansøgte kræver kommunens byggetilladelse.

Fra kommunens Byggesagsteam har jeg modtaget følgende udtalelse og orientering (sat i kursiv):

Udtalelse:

På baggrund af henvendelse fra Fredningsnævnet via Naturteamet har vi i byggesagsteamet følgende bemærkninger:

Tilbygningen opføres i samme stil som eksisterende sommerhus og de øvrige ejendomme i området. Det vurderes at byggeriet er i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Der gøres dog opmærksom på deklaration nr. 5847, tinglyst den 22-04-1970. Deklarationen foreskriver krav til byggeri herunder placering i anførte byggefelt, angivet på deklarationskort. Der er i forbindelse med denne udtalelse ikke vurderet om byggeriet overholder deklarationen.

Byggesagsteamet har på nuværende tidspunkt ikke modtaget en konkret ansøgning om byggeri på ejendommen. Denne udtalelse sker derfor kun på baggrund af de oplysninger, der er modtaget via Naturteamet.

Orientering:

Dette svar er afgivet som en vejledende besvarelse og er baseret på de oplysninger, vi har modtaget fra Naturteamet. Vores svar er derfor ikke en afgørelse.

Vejledningen er samtidig givet på baggrund af gældende lovgivning og praksis. Vi tager derfor forbehold for lovændringer og ændringer i praksis fremadrettet.

Kommunens bemærkninger:

Ejendommen ligger højt i terrænet og fra vejen Åsen, der forløber vest for sommerhuset, er der udsigt til Nyrup Bugt nord og syd for det eksisterende sommerhus. Det bemærkes at tilbygningen er placeret delvist foran det eksisterende sommerhus. Tilbygningen kommer ud til kanten af den eksisterende terrasse. Kommunen finder at det er udsædvanligt at tilbygningen får en højere tagryg end det eksisterende sommerhus. Kommunen finder fortsat at placering af yderligere bebyggelse nord og syd for sommerhuset vil reducere

udsigten til Nyrup Bugt. Det nye projekt vil kun delvist lægges foran det eksisterende sommerhus og derved reducere udsigtsmulighederne. Måske kan bygningen placeres yderligere en meter længere inde foran sommerhuset, så udsigten i videst muligt omfang bevares.

Kommunen tager dog forbehold for at der ved selve byggesagens behandling, kan vise sig forhold kommunen ikke har været opmærksom på.

Det skal desuden bemærkes at Naturteamet ikke har afklaret om deklarationen af 22. april 1970 for den pågældende matrikel er afløst, som følge af fredningens vedtagelse jf. fredningens § 12.

Kommunen har ikke indvendinger til anneksets materialevalg og farve.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden fra matriklen til nærmeste Natura 2000 område 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område. De nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA94) og habitatområde 135 (SAC135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og projektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klintebjerg rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Arealet hvor tilbygningen skal placeres udgør en del af sommerhushaven. Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Der skal ikke nedrives bygninger eller fældes større træer som følge af etableringen af tilbygningen. Det er derfor kommunens vurdering, at det kan udelukkes at projektet vil påvirke forholdene for arter af flagermus, der alle er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, der især knytter sig til områder med forekomst af søer og vådområder. Det er derfor vurderingen at projektet ikke vil påvirke disse arters levesteder.

Der findes ikke på ejendommen eller i nærheden heraf plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV og disse plantearter vil derfor heller ikke påvirkes af projektet.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for plante- og dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 18. november 2022 udtalt, at foreningen ingen indvendinger har til det nye projekt.

Ejendommen er som anført omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

...

§ 4 Bebyggelse

...

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

...

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

...

§ 12 Ophævelse af eksisterende fredning

Fredningen af 24. januar 1967 for Klint Bakker ophæves med gennemførelsen af nærværende fredning.

Deklaration tinglyst den 22. april 1970 vedrørende matr.nr. 4a og 4cq Klint By, Højby aflyses som følge af denne fredning.

Tegnestuen Odsherred har den 2. marts 2023 på fredningsnævnets forespørgsel oplyst:

”...

Tilbygningen har en anden husbredde end det eksisterende sommerhus, og tagryggen bliver derfor 23 cm. højere. Facadens kip-højde vil være 3,47 meter, til sammenligning tillader Bygningsreglementet 5 meter.

Vores umiddelbare kommentar til Naturteamets forslag til at flytte huset 1 meter, synes vi at det er påfaldende lidt at det vil gavne udsigten, sammenholdt med den negative påvirkning det vil give husets indretning.

...”

Formanden for fredningsnævnet har, efter at det reviderede projekt forelå, foretaget besigtigelse fra Åsen den 9. marts 2023.

Nævnets afgørelse:

At opføre en tilbygning til et eksisterende sommerhus er ikke i strid med fredningsbestemmelserne. Tilbygningen vil kun i ret begrænset omfang reducere udsigten fra Åsen mod Kattegat og Nyrup Bugt.

De i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold taler ikke mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en dispensation til at opføre en tilbygning som beskrevet i forespørgslen af 15. november 2022. Der er med fredningsnævnets afgørelse ikke taget stilling til, om der kræves tilladelser efter anden lovgivning.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Odsherred Kommune
Afdeling for Natur, Vand og Klima
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-059-2023
Den 16. februar 2024

Odsherred Kommune har ved mail af 29. november 2023 sendt nævnet en ansøgning om fælles placering af affaldsbeholdere på matr.nr. 4h Klint By, Højby, beliggende Bjerget 36, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland.

I en mail af 4. september 2023 til kommunens affaldsteam skriver lodsejer Helene Møller Ruhoff om en naboløsning i forbindelse med en ny affaldsordning for sommerhuse:

For begge naboløsninger gælder at parterne ønsker at beholde individuelle spande til mad- og restaffald og at dele øvrige spande. Dvs, der er 5 spande pr. naboløsning og 10 i alt.

Placering

Vi ønsker at placere alle spandene på én lang række ud mod vejen – en fortsættelse af der, hvor de 4 nuværende spande er placeret. Grunden er del af et fællesareal, som de 3 af os ejer. Se vedhæftede billeder. Vi vil behandle underlaget, så det er hårdt og jævnt – enten ved at lægge fliser eller ved at behandle jorden. Vi vil indhegne spandene med 3 sider, således at der er åbent mod vejen. Indhegningen vil være minimum 7,5 meter. Det bemærkes at grunden er beliggende i et fredet område.

Vi håber at I kan godkende løsninger og placering. Hvis ikke, imødeser vi en melding fra jer, hvad der skal til for at vi kan få det godkendt.

Den 25. oktober 2023 skrev affaldsteamet til afdelingen for Natur, Vand og Klima:

Hermed lidt oplysninger til brug ved ansøgning til dispensation for fredningsbestemmelserne til placering af fælles affaldsbeholdere. Sig til hvis der mangler noget.

Et flertal i folketinget har i juni 2020 besluttet at både helårsejendomme og sommerhuse skal sortere deres affald i flg. fraktioner mad/rest, pap/papir og plast og mad- og drikkekartoner samt glas/metal. Dette betyder bla. at hvert sommerhus skal have 4 x 240 l affaldsbeholdere på den enkelte ejendom.

På Bjerget 28+30+32+34 er de enkelte ejendomme beliggende med så store stigninger at renovationsbilerne ikke kan hente dem ved den enkelte ejendom. De 4 sommerhusejere har derfor søgt om tilladelse til at lave en fællesløsning således, at de samler beholderne et sted. Ved en fællesløsning reducerer man antallet af beholdere ved at slå dem sammen til færre men større beholdere.

Området er omfattet af fredningsbestemmelserne

...

Sommerhusejerne ønsker at beholderne placeres på matr nr 4 h Klint by, Højby.

...

Kommunens bemærkninger:

Renovationsbilerne har ikke mulighed for at hente renovationen ved den enkelte ejendom og håber på en fælles løsning således at alle kan få afhentet deres affald.

Den 28. november 2023 spurgte afdelingen for Natur, Vand og Klima Helene Møller Ruhoff, om der skal terrænreguleres, og den 29. november 2023 svarede hun:

Tak for din mail.

Lad mig starte med at præcisere at vi ønsker at lave så lidt indgribende tiltag som muligt

Dernæst har jeg følgende kommentarer:

- Skraldefolkene har allerede accepteret og har i nogle måneder tømt spandene, hvor de står. Det betyder at vi ikke ønsker at terrænregulere eller at lægge fliser. Jorden er fast nok, som den er og vi vil ikke gøre yderligere her
- De oprindelige (4) skraldespande har stået på samme sted i mange år uden at det har været et problem for området
- Det er ikke muligt at have spandene placeret på de enkelte sommerhusgrunde på grund af terrænets beskaffenhed
- Vi har søgt om **naboløsning**, hvor vi går sammen 2 og 2 for at begrænse antallet af spande så meget som gå sammen om spandene til mad- og muligt (fra 16 spande til 10 spande)
- De 10 spande er alle af 240 liter og i henhold til naboløsning, skal vi ikke have større spande
- I henhold til kommunens vejledning kan man ved naboløsning **ikke** restaffald, og det ønsker vi heller ikke
- ...
- Af hensyn til ejer af Bjerget 30, vil vi stadig gerne have lov til at inddække spandene. Vi forestiller os at lave et naturhegn

Odsherred Kommunes afdeling for Natur, Vand og Klima har til fredningsnævnet den 5. december 2023 udtalt:

Udtalelse vedr. affaldsbeholdere på Bjerget

Husstandene på Bjerget 28, 30, 32 og 34 samt Odsherred Kommunes affaldsteam har anmodet kommunens naturteam om at fremlægge bemærkninger vedrørende opsætning af affaldsløsning på ejendommen matr.nr. 4h, Klint By, Højby med postadresse Bjerget 36, 4500 Nykøbing Sjælland

Deklaration/Fredningskendelse:

Ejendommen er omfattet af redning nr. 08105.00 vedr. Klintebjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier. Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen:

"Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Der må således ikke anbringes udsigtstårne, master, jagttårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer, bomme eller lignende. Der må ikke føres luftledninger over arealerne"

Kommunen finder, at fordi det ansøgte ikke placeres i direkte tilknytning til beboelse og på grund af den permanente karakter af indretningen, at det ansøgte er omfattet af nævnte bestemmelser.

Ejerforhold:

Grunden er en ubebygget fællesgrund.

Ansøger:

Ansøgningens indhold

Naboløsning for affaldsbeholdere. Det vil betyde at der skal opsættes:
10 x 240 l beholdere.

Ansøger ønsker at placere alle spandene på én lang række ud mod vejen – en fortsættelse af der, hvor de 4 nuværende spande er placeret (se figur 1). Grunden er del af et fællesareal. Se vedhæftede billeder.

De vil indhegne spandene med 3 sider, således at der er åbent mod vejen. Indhegningen vil være minimum 7,5 meter og vil være et naturhegn.

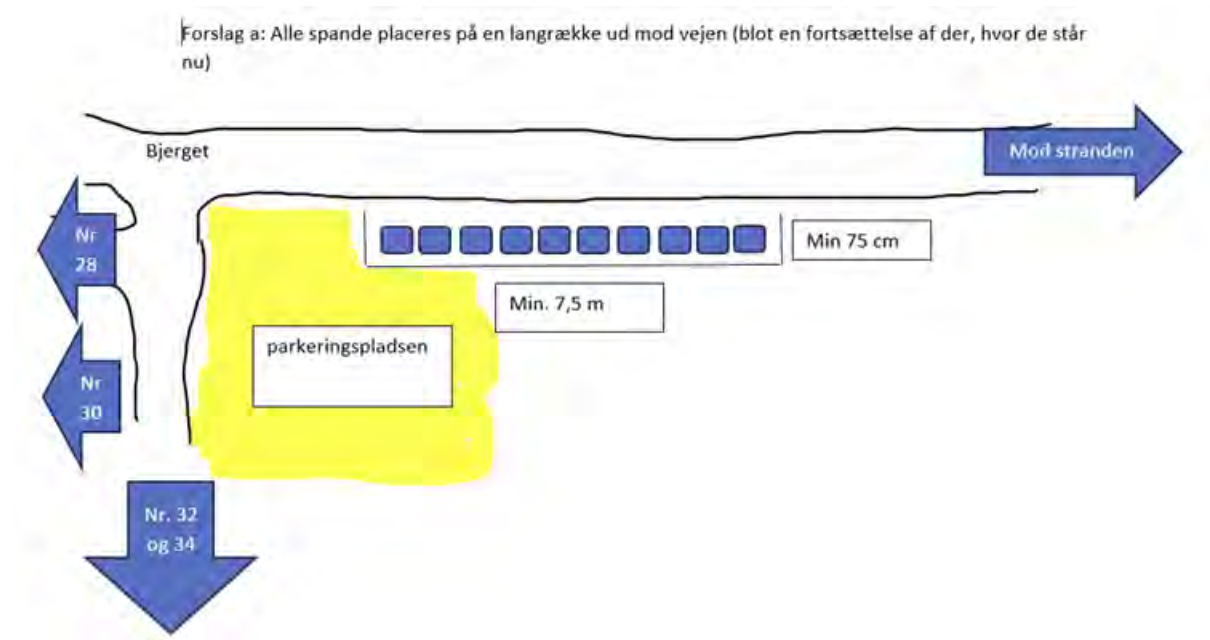
Der skal ikke reguleres terræn eller lægges fliser.



Figur 1. Nuværende forhold



Figur 2. Situationsplan – forslag til placering



Figur 3. Mulighed 1.

Kommunens bemærkninger:

Kommunens affaldsteam bemærker at de enkelte ejendommen beliggende med så store stigninger at renovationsbilerne ikke kan hente dem ved den enkelte ejendom. De 4 sommerhusejere har derfor søgt om tilladelse til at lave en naboløsning således, at de samler beholderne et sted. Ved en fællesløsning reducerer man antallet af beholdere ved at slå dem sammen til færre men større beholdere.

Naturteamet bemærker, at løsningen vil være meget synlig i landskabet, og at afskærmning bør holdes i træ eller malet i mørke jordfarver.

Kommunen bemærker, at det ansøgte ikke strider mod formålet med fredningen, er en nødvendig installation, men er opmærksomme på den meget tydelige placering.

Kommunen opfordrer til, at såfremt der gives dispensation til ansøgte, bliver der stillet vilkår om at afskærmningen kun bliver 20 cm højere end affaldsspandene og at de holdes i træ eller males i mørke jordfarver.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

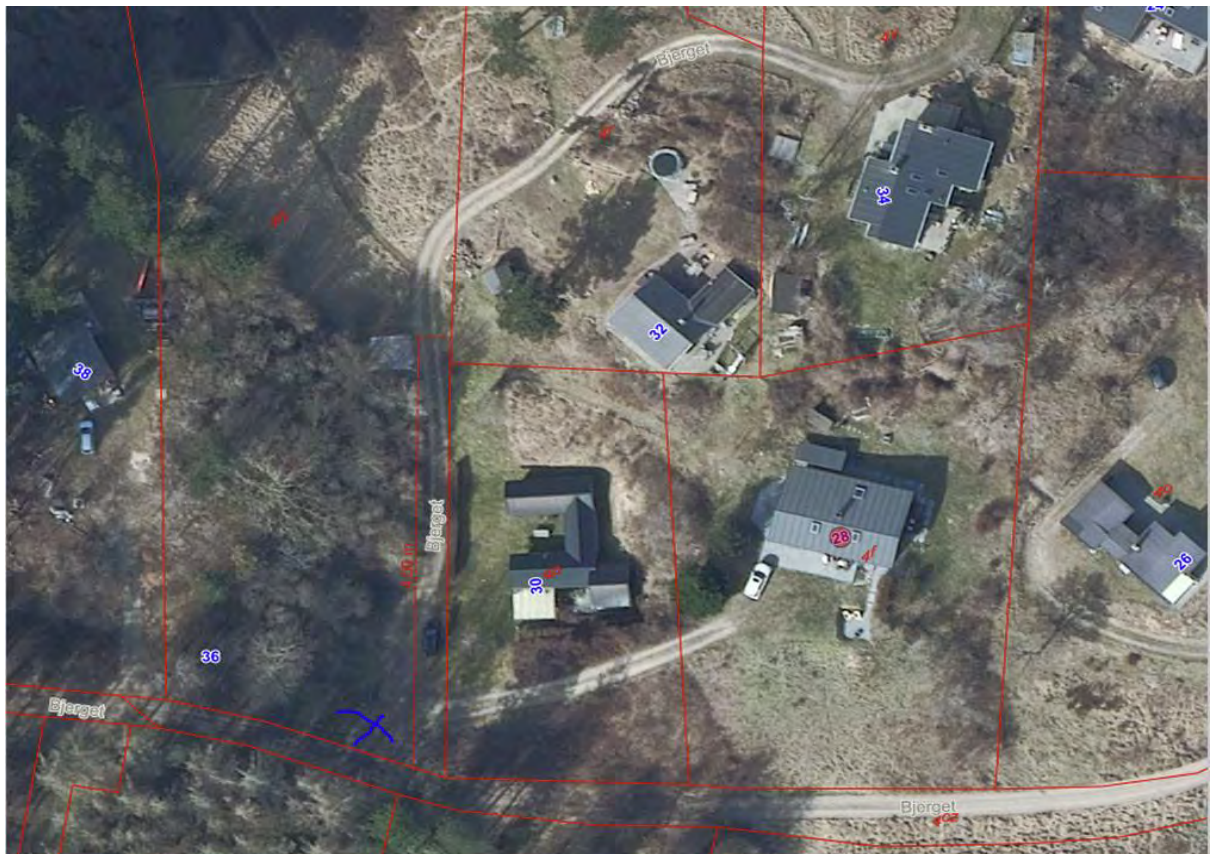
Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habitatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrund lagene for SPA94 eller SAC135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Selve grunden er delvis bevokset med høje træer delvist holdt med kort græs. Det betyder, at den mosaikvegetation med småbuske, bar jord og et rigt insektliv, som markfirben er afhængige af, ikke findes i byggefeltet. Derfor vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Da der ikke skal fældes større løvtræer, er der ikke risiko at påvirke levesteder for flagermus.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er ikke et egnet rasteområde for de to arter, da det i dag er plæneagtigt uden egnede skjulesteder.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes



Luftfoto af Bjerget 28 – 34

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 10. december 2023 udtalt:

Trist at der skal være så mange affaldsspande. Der nævnes bl.a. at spandene kan placeres direkte på jorden, uden afskærmende stakit.

Det er en løsning som flere benytter sig af og man kunne i dette tilfælde placere med 2 gange 5 affaldsspande placeret med afstand.

F.eks på hver sin side af vejen til nr. 32 og 34 eller, 5 langs Bjerget, og 5 på vejen til nr 32 og 34.

Grundejerforeningen Klint Bakker har ikke udtalt sig om ansøgningen, men har haft lejlighed hertil.

Nævnets afgørelse:

Det er en følge af folketingets beslutning, at der også ved sommerhuse skal sorteres affald i flere fraktioner. For Odsherred Kommune betyder det, at hvert sommerhus skal have 4 x 240 l affaldsbeholdere stående på ejendommen, medmindre der etableres en fælles naboløsning. Ejerne af de fire sommerhuse på Bjerget 28-34 vil etablere en sådan naboløsning ved, at de på en ubebygget fællesgrund – matr.nr. 4h Klint By, Højby - vil opstille 10 beholdere ud mod vejen. Kommunens affaldsteam oplyser, at de enkelte ejendomme er beliggende med så store stigninger, at renovationsbilerne ikke kan hente affaldsbeholderne ved den enkelte ejendom.

Nævnet vurderer, at det ikke er i strid med fredningsbestemmelserne at etablere en sådan naboløsning.

På baggrund af oplysningerne fra Odsherred Kommune vurderer nævnet, at de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en dispensation til at opstille 10 affaldsbeholdere på hver 240 l på den ubebyggede grund, matr.nr. 4h Klint By, Højby, beliggende Bjerget 36, langs med vejen, sådan som det er vist på fotos og skitse oven for. Det er et vilkår for dispensationen, at beholderne afskærmes på tre sider med et hegn i mørke farver af naturmaterialer, og som er 20 cm højere end beholderne.

I sagens behandling har deltaget nævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Dato: 13. juni 2024
Sagsnr.: 23/01612
Klagenr.: 1040669
Sagsbehandler: CFBR

Denne afgørelse vedrører en
dispensationsafgørelse fra Fredningsnævnet med
sags nr. FN-VSJ-021-2022. Klik her for at se
afgørelsen.

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

**Miljø- og
Fødevareklagenævnet**
Toldboden 2
8800 Viborg

STADFÆSTELSE af dispensation i sag om opførelse af terrasse inden for fredning i Odsherred Kommune

Tlf.: 72 40 56 00
CVR-nr.: 37795526
Nævnets e-mail:
mfkn@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 78, stk. 3.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 26. september 2022 om dispensation til opførelse af terrasse i tilknytning til sommerhus delvis inden for fredning på matr.nr. 6cn, Klint By, Højby, beliggende Skovløbervej 29, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet senest 3 år efter Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17, stk. 1, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 6.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 24. oktober 2022 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Odsherred.

Klager har navnlig anført, at

- det er muligt at opføre sommerhuset med tilhørende terrasse uden for fredningen,
- en placering af byggeriet længere mod øst vil have en mindre effekt på de landskabelige værdier, og
- terrassen på grund af sin højde og bredde vil virke meget dominerende i landskabet.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen/området

Sagen vedrører ejendommen matr.nr. 6cn, Klint By, Højby, beliggende på Skovløbervej 29, 4500 Nykøbing Sjælland. Ejendommen har et areal på cirka 6,1 ha og er kategoriseret som en sommerhusgrund med byggeret. Stedet, hvor det ansøgte projekt ønskes placeret, er beliggende inden for skovbyggelinjen, og hovedparten af den østlige del af ejendommen er eng, hvor omkring halvdelen er registeret som beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Den ansøgte terrasse er delvist beliggende inden for beskyttet eng. Grunden afgrænses mod øst af en lavning og derefter en række mindre sommerhusgrunde.

Området omkring ejendommen er et sommerhusområde. Geologisk set har området karakter af et istidslandskab med et kuperet bakkelandskab.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune.⁴ Det fredede areal er opdelt i henholdsvis delområde A og delområde B. Fredningen indeholder blandt andet bestemmelser om fredningens formål, offentlighedens adgang og arealernes anvendelse, herunder at området søges bevaret som på fredningstidspunktet. Der er i øvrigt bestemmelser om forbud mod terrænændringer samt regulering af bebyggelse.

2.2 Den påklagede afgørelse

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 26. september 2022 meddelt dispensation til etablering af en træterrasse i forbindelse med opførelse af et nyt sommerhus til afløsning af et eksisterende sommerhus på matr.nr. 6cn, Klint By, Højby i Odsherred Kommune.

⁴ [Link til fredning](#)

Det fremgår af afgørelsen, at terrassen skal have et areal på 78 m², og at den skal placeres langs den sydlige side af det nybyggede sommerhus. Derudover skal trinene til terrassen yderligere have et areal på 71 m², og de skal følge det eksisterende terrænfald. Terrassen med trin skal opføres i azobé- eller ipéplanker, som med årene vil falme og få en grålig farve. Det oplyses i afgørelsen, at 3 m² af terrassen og 64 m² af terrassens trin skal placeres inden for fredningsgrænsen, mens den øvrige del af terrassen og terrasse-trinene samt det nybyggede sommerhus placeres uden for fredningsgrænsen.

Det fremgår videre af afgørelsen, at Odsherred Kommune ved udtalelse af 12. april 2022 har oplyst, at det ansøgte projekt er beliggende mere end 4,3 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke. Kommunen har vurderet, at det kan udelukkes, at projektet kan påvirke dette eller andre Natura 2000-områder. Derudover har kommunen ikke kendskab til bilag IV-arter i området, men det kan ikke udelukkes, at spidssnudet frø og stor vandsalamander har oversete ynglesteder i området. Det fremgår, at kommunen har vurderet, at den ansøgte placering er for tør til at have en væsentlig værdi som rastområde for padden. Vedrørende markfirben er det kommunens opfattelse, at der ikke er egnede yngle- og rasteområder for denne art på stedet. Da projektet ikke vil medføre fældning af gamle og hule træer, vil flagermus ifølge kommunen ikke blive påvirket. Kommunen har samlet set vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Det fremgår tillige af afgørelsen, at fredningsnævnet har været på besigtigelse den 18. august 2022.

Det oplyses, at Danmarks Naturfredningsforening i en mail af 23. august 2022 anfører, at de gerne ser huset flyttet 6 meter mod øst og 2,8 meter mod nord, så byggeriet kommer ud af det fredede område.

Af afgørelsen fremgår det, at ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune. Fredningsnævnet har anført, at fredningens formål er at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre, at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet, at bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, at sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet, og at bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf. Derudover har fredningsnævnet henvist til øvrige relevante bestemmelser i fredningen, blandt andet bestemmelser om bebyggelse og arealernes anvendelse, herunder at området søges bevaret i samme tilstand som på fredningstidspunktet.

Ved sin afgørelse har fredningsnævnet lagt vægt på, at den del af byggeriet, der ønskes placeret inden for det fredede område, udgør 3 m² af terrassen og 64 m² terrassetrin, som er uden højde og følger terrænet. Der er yderligere lagt vægt på, at terrassen harmonerer godt med den øvrige del af det påtænkte byggeri, som vil blive placeret uden for fredningen. Endelig har fredningsnævnet fundet, at det ansøgte ikke indebærer en forringelse af Natura 2000-område eller yngre- og rasteområder for bilag IV-arter.

2.3 Klagens indhold

Klager har anført, at det er muligt at placere sommerhuset med tilhørende terrasse og trappetrin uden for fredningens område B, som ifølge fredningsbestemmelserne skal friholdes for ny bebyggelse.

Klager har tillige anført, at det vil have en mindre effekt på de landskabelige værdier, der er fredningens formål at bevare og forbedre, såfremt man placerer byggeriet længere mod øst.

Hertil har klager udtrykt bekymring for, at den ansøgte placering af sommerhuset med dertilhørende terrasse på sigt kan føre til, at en del af det fredede område vil blive inddraget til have, hvorved de landskabelige værdier vil blive sløret yderligere, hvilket vil være i strid med fredningsbestemmelserne.

I øvrigt har klager bemærket, at klager er enig i kommunens vurdering af, at den ansøgte terrasse på grund af højden og bredden vil fremstå dominerende i landskabet.

Endelig har klager anført, at skovbyggelinjen, fordi den i en del af fredningsområdet er reduceret, bør administreres særligt restriktivt for at varetage formålet med skovbyggelinjen.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet meddele dispensation fra en fastsat eller foreslået fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1 samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan efter stk. 5 kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredningssager.

Ejendommen er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12. december 2019 om fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune.

Området, som er omfattet af fredningen, er opdelt i henholdsvis delområde A og delområde B, hvor den omhandlede ejendom er omfattet af delområde B.

Om fredningens formål fremgår følgende af fredningsafgørelsen:

”§ 1 Fredningens formål

- At bevare og forbedre de landskabelige værdier i området, herunder at sikre at landskabet fremtræder som et åbent kystlandskab med lav bevoksning, solitære træer samt mindre kratbevoksninger og spredte trægrupper, der vedvarende sikrer udsyn til havet,
- At bevare og fremme den biologiske mangfoldighed i området, herunder give mulighed for en målrettet pleje af områdets forskelligeartede naturtyper med henblik på at fremme karakteristiske, sårbare og sjældne arter,
- At sikre og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder til naturen og værdifulde udsigter i fredningsområdet,
- At bevare områdets særprægede geologi og give mulighed for formidling heraf. ”

I fredningsbestemmelserne fremgår blandt andet følgende:

”§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet efter § 11. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§ 3 Arealernes anvendelse

Brug og pleje af fredningsområdet tilrettelægges, så fredningens formål opfyldes.

[...]

I delområde B er der forbud mod gødskning, sprøjtning med bekæmpelsesmidler, opdyrkning, omlægning, tilplantning, byggeri samt dræning, der ikke er nødvendig af hensyn til eksisterende bebyggelse. [...]

§ 4 Bebyggelse

[...]

Terrasser, legehuse og lignende må kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet.

[...]

Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse fra fredningsnævnet med hensyn til størrelse samt udformning, herunder materiale- og farvevalg.

[...]

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde B. Undtaget herfra er læskure, der er nødvendige af hensyn til græssende husdyr. Opstilling af læskure kræver dog fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering samt størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

[...]”

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Nævnet skal herefter tage stilling til, om der bør meddeles dispensation til det ansøgte i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte fredningsnævnets afgørelse om at meddele dispensation til det ansøgte, dvs. den del af terrassen og terrasetrin, der ønskes placeret inden for fredningsgrænsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at den del af det ansøgte projekt der ønskes etableret inden for fredningen er uden højde, følger terrænet og harmonerer med den øvrige del af det påtænkte byggeri, der skal placeres uden for fredningen. Nævnet har tillige lagt vægt på, at det påtænkte farve- og materialevalg harmonerer med landskabet, hvorfor det ansøgte projekt ikke vil virke dominerende i landskabet. Derudover har nævnet lagt vægt på, at det følger af § 4 i fredningsbestemmelserne, at der må opføres terrasser i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nævnet har vurderet, at det nye sommerhus opføres som erstatning for det eksisterende sommerhus, hvorfor terrassen skal etableres i tilknytning til et eksisterende sommerhus.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder endvidere, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Odsherreds Kommunes vurdering af, at det ansøgte ikke vil have nogen negativ påvirkning af nærmeste Natura 2000-område eller yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har med denne afgørelse alene taget stilling til spørgsmålet om dispensation fra fredning. Nævnet gør opmærksom på, at det ansøgte kan kræve særskilt tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning. Nævnet henleder særligt opmærksomheden på skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, samt samme lovs § 3, stk. 2, nr. 4, om beskyttet eng.

3.2 Gebyr

Som følge af afgørelsen tilbagebetales det indbetalte klagegebyr ikke, jf. gebyrbekendtgørelsens § 2.

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 26. september 2022 om dispensation til opførelse af træterrasse i tilknytning til et sommerhus delvis inden for fredning på matr.nr. 6cn, Klint By, Højby, beliggende Skovløbervej 29, Klint, 4500 Nykøbing Sjælland.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke.

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Fredningsnævnet for Vestsjælland (FN-VSJ-021-2022) samt for klager og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://mfkn.naevneneshus.dk>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.

Miljø- og Fødevareklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.



Klaus Meinby Lund
Stedfortrædende Formand

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

vestsjælland@fredningsnaevn.dk

Telefon 20 60 23 94

Odsherred Kommune
Center for Teknik og Miljø
Naturteamet
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-002-2024

Den 17. juni 2024

Mads Dyssel Engel har ved mail af 9. januar 2024 ansøgt om tilladelse til at opføre et sommerhus på matr.nr. 4cv Klint By, Højby, beliggende Skrænten 8 A, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Heidi Brinchmann Christensen og Mads Dyssel Engel.

Ansøgeren har den 4. marts 2024 beskrevet projektet:

Vedr. ansøgning om tilladelse til at opfører et sommerhus på Skrænten 8A Matr. nr. 4cv, Klint i planområde A under fredning af Klintebjerg og Fladvandet i Odsherred Kommune.

Der er tale om en grund på et meget kuperet terræn. Husets arkitektur, størrelse og placering på grunden er udformet med henblik på at overholde formålet med i fredning for området.

Det vil sige at det ansøgte byggeri – i forhold til omfang, placering og udformning er tilpasses det omkringliggende landskab.

1. ved at sommerhuset er placeret i det eksisterende skovbryn på grunden således at udsigten mod syd – fra det nord-syd gående udsigtspunkt iht. fredningskortet - er forstyrret mindst muligt. Dette ved at huset ikke er placeret på den eksisterende græsegen som strækker sig fra nord mod syd over matr. 4al, 4am, 4ah, 4cv og 4cu iht. skyggekortet fra SDFIkort.dk (se side 2 i pdf medsendte pdf).
2. ved at sommerhuset er udformet meget kompakt så det fremstår med mindst mulig visuel indvirkning på det eksisterende landskab. Huset har således et fodaftryk på grunden på kun 78 m² (6x13 meter), og et samlet areal på 90 m². Fordi huset er udformet med udgangspunkt i beliggenheden på det meget skrående terræn, giver det mulighed for flere niveauer inde i huset, men er også en udfordring ift. at sikre en fornuftig rumhøjde og en funktionel planløsning. Dette betyder en bebyggelsesprocent på kun 3,6%.
3. ved at huset er placeret på den østlige side af den naturlige terrænknoled (kote 16.5 til kote 14.5) på grunden fremstår husets vestfacade (op til 4,45 meter over terræn ved tagryg) mod det åbne landskab mod nord og vest minimalt i landskabet. Hvorimod husets gavlfacade mod øst fremstår højere (op til 5,85 meter ved tagryg). Mod øst fremstår huset iblandt høje bøgetræer ned mod en lavning (vendeplads i kote 12) inden terrænet igen bevæger sig højt over grunden mod øst til kote 32. Derved fremstår husets højere østvendte facade naturligt iblandt træer og mod et kraftigt stigende terræn og derved ikke forstyrrende i landskabet eller for de sommerhuse som er beliggende mod øst i kote 32 eller højere. Se billeder på side 3, 5 & 7 af grunden uden sommerhuset, og de samme billeder med visualiseringer af sommerhuset på side 4, 6 & 8 i medsendte pdf.

Denne placering på grunden betyder i midlertidigt at huset ikke overholder det gældende bygningsreglements byggeret for et sommerhus. Da huset facade og tagryg ikke overholder kravet om maksimum 3 meters højde af facaden på en af husets langsider og maksimalt 5 meter højde af tagryg (begge målt lodret over terræn).

I sådan et tilfælde skal kommunen foretage en helhedsvurdering af huset.

Ved fastsættelse af et niveauplan (på skrående terræn) er udgangspunktet ofte at niveauplanet fastlægges som et gennemsnit af de 4 hjørner af grunden.

I dette specifikke tilfælde hvor både grundens østlige og vestlige matr. grænser ligger lavere end midten af grunden vil dette gennemsnit betyde en uhensigtsmæssig lav kote af niveauplanet. Dette vil både betyde en større terrænmæssig indgriben i landskabet end hvad formålet med fredningen foreskriver, og vil betyde at husets vil blive anvist en placering på græsengen (se pkt 2 ovenfor), og dermed have en større visuel indvirkning på den nordsydgående udsigtslinje iht. fredningskortet. Desuden vil naboerne på matr. 4ah og 4al også få deres nuværende udsigt over landskabet kraftigt forringet, og naboerne (matr. Nr. 4ap og 4ao) som ligger nedenfor mod vest vil få deres uderum mod øst forringet af øget indsigts- akustiske gener end ved husets foreslåede placering (se side 2 i medsendte pdf).

Pointen er således at forslaget fra ansøgers side, hvorved husets placering, udformning og størrelse er formgivet iht. frednings formål og krav om indpasning i landskabet, og med størst muligt hensyn til naboernes nuværende herlighedsværdier, betyder at huset ikke kan overholde bygningsreglementets krav til byggeret (kun hvad angår højde på facader og tagryg) og derved skal der foretages en helhedsvurdering af kommunen.

Ved en positiv tilkendegivelse fra fredningsnævnet ift. det ansøgte er forhåbningen at kunne fremme ansøgningsprocessen og opnå byggetilladelse hos Odsherred Kommune på det ansøgte iht. fredningens formål og med størst mulig hensyntagen til naboerne.

Det er derfor ikke tale om en dispensationsansøgning, da jeg mener at overholde fredningens formål og paragrafer (§1-10). Skulle fredningsnævnet være uenig heri, udbedes en forklaring så det ansøgte projekt evt. kan justeres eller der kan ansøges om dispensation.

Odsherred Kommune har den 27. marts 2024 udtalt:

Byggesagsnr.: S2024-53

Deklaration/Fredningskendelse nr:

Fredningskendelse nr. 1009243020 Fredning af Klintebjerg og Fladvandet tinglyst d. 24. maj 2017

Fredning nr. 08105.00 vedr. Klintebjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier. Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen:

"I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab."

Samt de i fredningens bilag 4 udpegede udsigter.

Kommunen finder, at det ansøgte er omfattet af nævnte bestemmelser.

...

Ansøgningens indhold

Ansøger ønsker at opføre et nyt sommerhus på 90 m²

Byggeriet er utraditionelt med moderne arkitektoniske udtryk

Tag: pandeplader (stål) – farve: rød

Ydervægge: facade beklædning i træ – farve: sort

Vinduer: Alu vindueskarm – farve: sort

Døre: alu – farve: sort

Mindre udhæng: Røde pandeplader (stål)

• *Situationsplan*

- Plan nedre niveauer
- Plan øvre niveauer
- Facadetegning mod syd
- Facadetegning mod nord
- Facadetegning mod vest
- Facadetegning mod øst
- Placering i landskabet

Angivne tegninger er vedhæftet dette skriv.

Kommunens indstilling til ansøgningen:

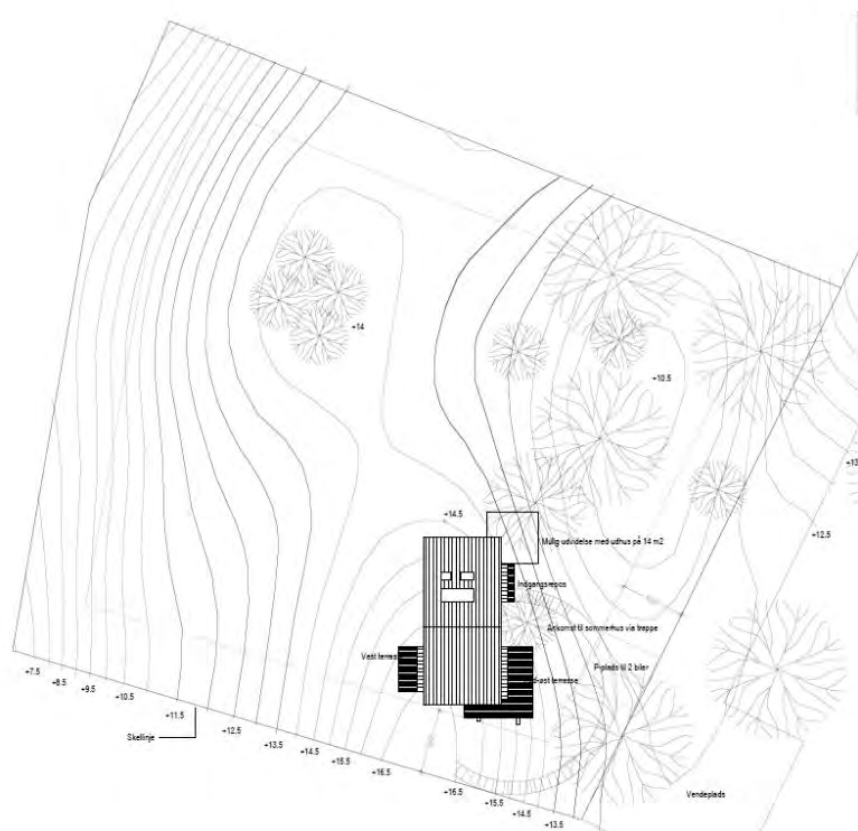
Projektet er søgt indpasset i landskabet, ved at sommerhuset bygges i flere niveauer. Dette bevirker, at der ikke skal terrænreguleres i forbindelse med byggeriet.

Kommunen vurderer at der er tale om et hus med et moderne arkitektonisk udtryk, som søger at indpasse sig landskabets konturer med dets udformning. Derudover anvendes materialer og farver som vil bevirke at husets indpasses landskabeligt. I området opføres stadigt flere huse i mere moderne stil, da landskabet fordrer at huse skal indpasses. Den særlige stil med flere niveauer er nødvendig, da der ifølge fredningen ikke må terrænreguleres.

Kommunen bemærker, at byggeriet harmonerer med de værdier der søges varetaget med fredningen og ikke kompromitterer de udlagte udsigtpunkter.

Odsherred Kommune vurderer, at projektet ikke strider mod formålet med fredningen.

Hvis byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser er kommunen sindet at meddele byggetilladelse.



Situationsplan fra ansøgningen



Visualisering fra ansøgningen

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden fra matriklen til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habitatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Den skrænt, hvor byggefeltet er placeret, vender mod vest, er som sådan et muligt levested, om end ikke et helt ideelt, men skrænten er relativt træbevokset, hvilket gør at der næppe findes bestand af markfirben lige her. Samlet set vurderer Odsherred Kommune derfor, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Da de større løvtræer, som eventuelt skal fældes i forbindelse med byggeriet ikke vurderes at være egnet som levested for flagermus, er der ikke risiko at påvirke levesteder for sådanne.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er kun et ret dårligt rasteområde, og der er i Klint Bakker store områder af lignende beskaffenhed og mindre arealer med væsentligt bedre forhold for de to arter.

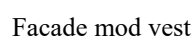
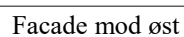
Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes.

Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet.

...

Såfremt byggeriet i øvrigt overholder byggelovens og planlovens bestemmelser er kommunen sindet at tillade byggeriet og vi anmoder derfor om Fredningsnævnets afgørelse af sagen forinden vi meddeler tilfaldelse.

...



Vi har derfor ingen indvendinger, udover den valgte tag kulør, som vi gerne ser at bygherren ændrer til en mere neutral farve i forhold til omgivelserne.

Nogle medlemmer af Grundejerforeningen Klintebjerget har udtalt sig om projektet. Gitte Rabøl, Henrik Byager, Jan Barsballe, Anna Berit Asp Christensen og Michael Madsen mener ikke, at der skal gives dispensation til det ansøgte byggeri.

Ansøgeren har til indvendingerne bemærket, at disse grundejeres matrikler alle ligger i vestlig retning i forhold til det ansøgte sommerhus, og derfor vil facaden mod øst, som overstiger de fem meter, ikke være synlig fra deres grunde.

Fredningsnævnet har været på besigtigelse den 23. maj 2024. I besigtigelsen deltog Mads Dysse Engel, og fra Odsherred Kommune deltog Frida Dorph-Petersen. Mads Dyssel Engel havde afmærket placeringen af huset, husets gavle og største højde. Han medbragte en prøve på en pandeplade i brunrøde farve, som ansøgerne primært ønsker som tag. Det kan dog blive vanskeligt at skaffe så mange plader, inden byggeriet ønskes opført. Derfor ønsker de subsidiært at lægge et sort paptag.

Frida Dorph-Petersen udtalte, at der er tale om et fint projekt, som er godt indpasset i landskabet, og som kommunens naturafdeling ikke har bemærkninger til.



Skrånten 8A er vist med blå omrids

Nævnets afgørelse:

Det sommerhus, som ansøgerne ønsker at opføre, er hverken med sit omfang, sin placering eller udformning i strid med fredningsbestemmelserne.

På baggrund af oplysningerne fra Odsherred Kommune vurderer nævnet, at de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, en dispensation til at opføre et sommerhus som beskrevet i den foran angivne ansøgning. Taget kan være enten pandeplader i brunrød farve eller et sort paptag. Det er en betingelse, at evt. overskudsjord fra byggeriet fjernes fra grunden senest 6 måneder efter, at byggeriet er tilendebragt.

I sagens behandling har deltaget nævnets formand, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.

Odsherred Kommune
Center for Erhverv, Teknik & Kultur
Naturteamet & Byggedag
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-048-2024
Den 10. november 2024

Odsherred Kommune har den 9. oktober 2024 sendt nævnet en ansøgning om dispensation til at udvide et udhus på matr.nr. 4bn Klint By, Højby, beliggende Bjerget 6, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes ifølge tingbogen af Nicoline Clara Kofoed Christensen og Cecilie Kofoed Christensen.

Af ansøgningen fremgår:

...

Ejer har anmodet Odsherred Kommune om at fremlægge bemærkninger vedrørende tilbygning til skur på ejendommen matr.nr. 4bn Klint By, Højby med postadresse Bjerget 6, 4500 Nykøbing S

Deklaration/Fredningskendelse: Fredning nr. 08105.00 vedr. Klintebjerg og Fladvandet, jf. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 12.12.2019. Ejendommen er som helhed beliggende indenfor det fredede areal, i delområde A. Fredningen har blandt andet til formål at bevare de landskabelige værdier.

Ansøgningen relaterer sig til følgende bestemmelse i fredningskendelsen:

"I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab."

Kommunen finder, at det ansøgte er omfattet af nævnte bestemmelser.

...

Ansøgningens indhold

Ansøger ønsker at vil ansøger gerne udvide med 12 kvm og tilføjes på den nordlige side af allerede eksisterende udhus bygning.

Materialer og farver:

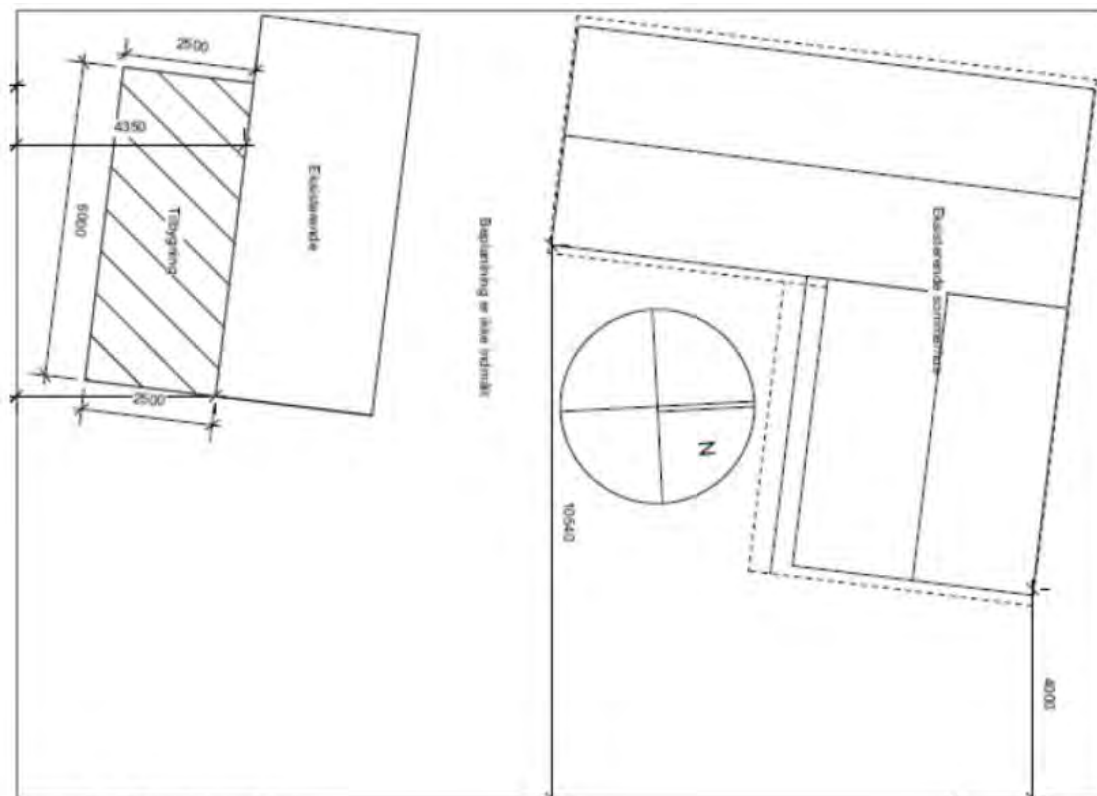
Tag: Tagpap med lille hældning - Sort

Ydervægge: Træbeklædning - Sort

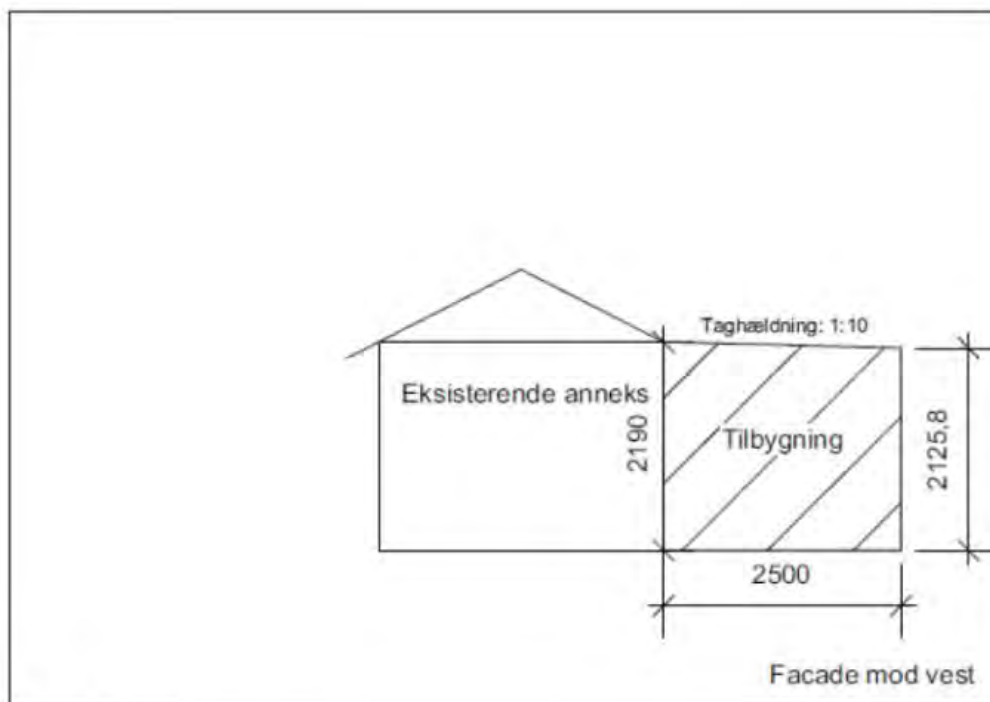
Vinduer: Ingen

Døre: Sort

Udhæng mv. Sort



Figur 1. Situationsplan.



Figur 2. Facadetegninger.

Kommunens vurdering

Odsherred Kommune vurderer, at projektet ikke strider mod formålet med fredningen og at projektet passer fint i forhold til fredningsbestemmelserne. Kommunen finder at placeringen af tilbygningen er nænsomt ift. bevaring af mest mulig udsigt fra toppen af Bjerget.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Der indgår flere habitat- og fuglebeskyttelsesområder i dette område, de nærmeste dele af det indgår i fuglebeskyttelsesområde 94 (SPA 94) og habi-

tatområde 135 (SAC 135). Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlagene for SPA94 eller SAC135.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Det område der skal bebygges er delvis bevokset med tæt krat delvist holdt med kort græs. Det betyder, at den mosaikvegetation med småbuske, bar jord og et rigt insektliv, som markfirben er afhængige af, ikke findes i byggefeltet. Derfor vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Da der ikke skal fældes større løvtræer, er der ikke risiko at påvirke levesteder for flagermus.

Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er ikke et egnet rasteområde for de to arter, da det i dag er plæneagtigt uden egnede skjulesteder.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes

Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet som bilag.

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 17. oktober 2024 meddelt, at foreningen ingen indvendinger har mod det ansøgte projekt.





Bjerget 6 er vist med blåt omrids. Fredede arealer er vist med blå skravering.

Nævnets afgørelse:

At udvide et udhus er ikke i strid med fredningsbestemmelserne.

På baggrund af oplysningerne fra Odsherred Kommune vurderer nævnet, at de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil kan fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og henset til udvidelsens omfang, placering og udformning meddele en dispensation til den ansøgte udvidelse af det eksisterende udhus.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg

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.

Odsherred Kommune
Center for Erhverv, Teknik & Kultur
Naturteamet & Byggesag
Nyvej 22
4573 Højby

FN-VSJ-001-2025
Den 18. februar 2025

Odsherred Kommune har den 9. januar 2025 sendt nævnet en ansøgning dateret 19. december 2024 om dispensation til at opføre et sommerhus med integreret overdækning på matr.nr. 4ar Klint By, Højby, beliggende Skellet 4, Klint, 4500 Nykøbing Sj. Ejendommen ejes af Charlotte og Lau Sommerfeldt.

Af ansøgningen fremgår:

BYGGESAGSNR.: S2024-809

Ejendommen matr.nr. 4ar, Klint By, Højby, beliggende Skellet 4, 4500 Nykøbing Sj.

Odsherred Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af sommerhus på 83 m² med integreret overdækning på 8 m² samt anneks med integreret udhus med et samlet areal på 27 m².

Følgende kan oplyses:

Deklaration/Fredningskendelse nr.:

Ejendommen er omfattet af fredningskendelse jf. deklARATION nr. 1009243020, tinglyst den 11.10.2017, Klintebjerg og Fladvandet fredning. Ejendommen er beliggende i delområde A.

FredningsdeklARATIONen foreskriver:

I delområde A må der på hver parcel alene opføres ét beboelseshus samt ét udhus eller ét gæstehus efter forudgående godkendelse fra fredningsnævnet for så vidt angår bebyggelsens omfang, placering og udformning. Bebyggelse, som er lovligt opført på fredningstidspunktet, kan bevares. Nyt byggeri skal tilpasses det omkringliggende landskab.

...

Eksisterende forhold på ejendommen:

Der er udstedt nedrivningstilladelse til det eksisterende sommerhus og udhus, som i dag forefindes på matriklen.

Fremtidige forhold på ejendommen:

Der ansøges om opførelse af sommerhus på 83 m² integreret overdækning på 8 m² samt anneks på 23 m² med et integreret udhus på 4 m². Dertil ønskes der opført en flisebelagt terrasse, som forbinder sommerhuset og annekset.

Det ansøgte sommerhus opføres med ensidig taghældning, og placeres i samme område af grundens sydøstlige hjørne som det eksisterende sommerhus. Bebyggelsesprocenten udgør 3,71 %.

Materialer og farver:

Tag: Sort tagpap

Ydervægge: Sort træbeklædning

Vinduer og døre: Sort træ/alu
Vindskeder: sort træbeklædning.

Byggesags bemærkninger:

Ud fra det fremsendte materiale vurderer Odsherred Kommune at projektet ikke strider mod byggeloven og planlovens bestemmelser. Det vurderes yderligere at byggeriet ikke strider mod fredningen, eftersom udhuset og annekset er integreret under samme tag og derfor kun udgør én samlet bygning.

Ansøgning med relevante bilag er vedhæftet som bilag.

- Situationsplan
- Plantegning
- Facadetegning
- Snittegning

Naturteamets bemærkninger:

Naturteamet bemærker at tegningerne viser en vis terrænregulering i forbindelse med byggeriet.

Hvis der gives dispensation til det ansøgte, bør der stilles vilkår om at evt. overskudsjord skal bortskaffes fra matriklen til godkendt modtagested.

Kommunens indstilling til ansøgningen:

Odsherred Kommune vurderer at projektet ikke strider mod formålet med fredningen.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – natura 2000 område 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene og Bollinge Bakke) er cirka 5 km. Odsherred Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og byggeprojektets lokale karakter kan udelukkes, at byggeriet vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde og de arter og naturtyper der er på udpegningsgrundlaget.

Klint Bakker rummer mange forekomster af bilag IV arten markfirben, som findes på stort set alle egnede levesteder i området. Da der er et eksisterende sommerhus på stedet for det nye byggeri, vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at byggeriet kan påvirke den økologiske funktionalitet af området som levested for markfirben.

Da der ikke ses at projektet omfatter fældning af større løvtræer, er der ikke risiko at påvirke levesteder for flagermus.

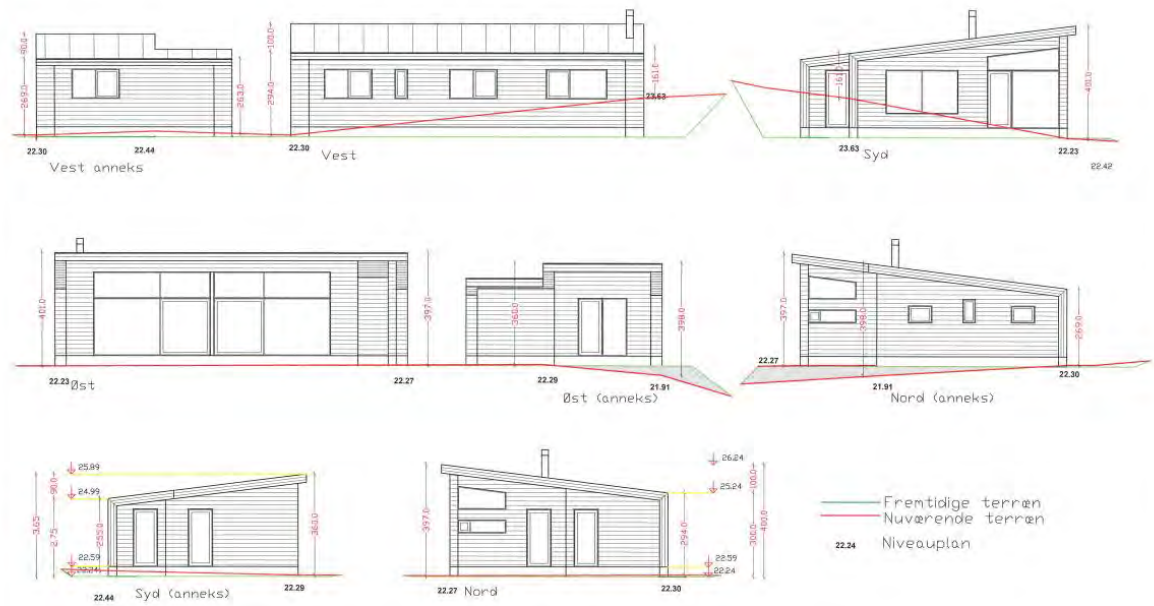
Der er ikke i matriklens umiddelbare nærhed ynglesteder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander, det nærmest kendte sted ligger 2,5 km mod sydvest. Det er muligt, at den ene eller begge arter findes nærmere, men byggefeltet er ikke et egnet rasteområde for de to arter, da det i dag er plæneagtigt uden egnede skjulesteder.

Samlet set vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at levesteder for dyrearter omfattet af bilag IV skades af projektet, og da der er ikke i eller nær Klint Bakker findes bestande af plantearter omfattet af samme, kan beskadigelse eller ødelæggelse af sådanne også udelukkes.

Samlet vurdering:

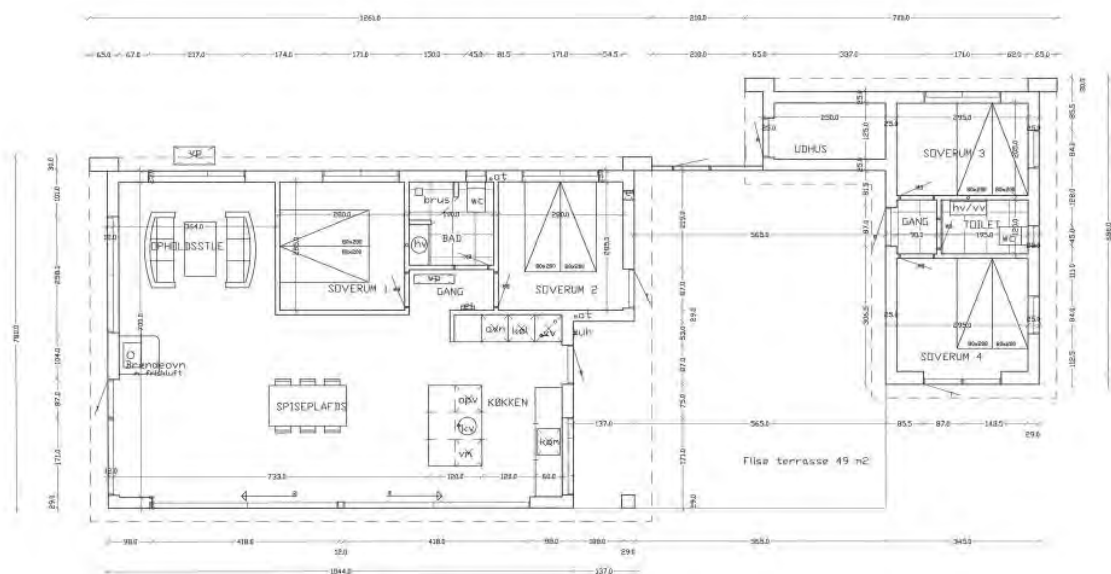
Odsherred Kommune vurderer at projektet ikke strider mod byggelovens og planlovens bestemmelser. Vi anmoder derfor om Fredningsnævnets afgørelse af sagen forinden vi meddeler byggetilladelse.

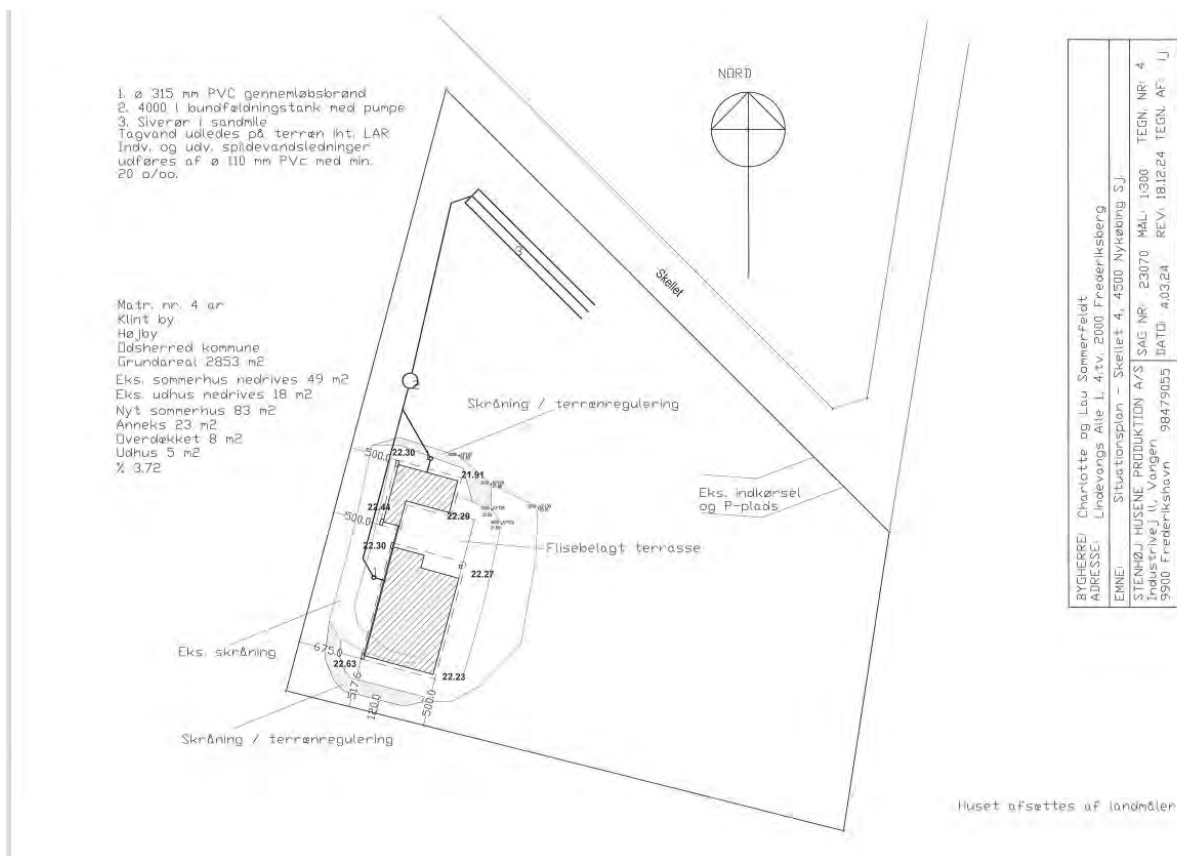
...



Data:
Tag: Sort tagpap med lister
Vinduer/døre: Sorte træ/alu
Facader: Sort træbeklædning
Stern/vindskeder: Sort træbeklædning
Alt udv. bliver i matte sorte farver

BYGHERRE: Charlotte og Lau Sommerfeldt			
ADRESSE: Lindevangs Alle 1, 4.tv, 2000 Frederiksberg			
EMNE: Facader			
STENHØJ HUSENE PRODUKTION A/S	SAG NR: 23070	MÅL: 1:100	TEGN. NR: 2
Industrivej 11, Vangen			
9900 Frederikshavn	98479055	DATO: 4.3.24	REV: 9.12.24
			TEGN. AF: IJ

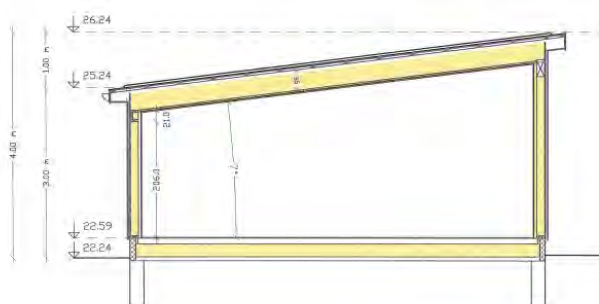




Data:
Tag: Sort tagpap med lister
Vinduer: Sorte træ/alu - 2 lags
Facader: Træbeklædning z-profil
Varmeinstall. Elovne
Opvarmningsmiddel: Elektricitet
Supp. varmeinstall. Varmepumpe,
og brændeovn

Konstruktionsklasse I - KK1/CC2
Anvendelseskategori 4
Risikoklasse I
Brandsklasse I = BK 1

Tagkonstruktion: udføres af sort tagpap med lister pr. 100 cm, 18 mm tagplader, 38 x 73 mm lægter, 45 x 360 mm LVL bjælkespær 7 gr, 290 mm isolering 37, dampspærre, 2 x 22 mm forskalling, 15 mm rustik. 22 mm stenbrædder, 16 x 95 mm våningsbrædder. Tagrender i Rheinzink. Vægkonstruktion udføres af 20 x 150 mm Z-profil opsat horisontal, 25 mm trykimpregnerede afstødnister, 12 mm vindspærre, 145 mm ramme-konstruktion, 145 isolering 34, dampspærre, 45 mm påføring, 45 Isolering 34, 15 mm rustik. Bærende ramme og vægge udføres som BD 30. Vinduer udføres som topstyret og med låvenergiglas, der udføres rednings-åbninger i alle opholdsrum og en regulerbar ventil til det fri, der udføres aftrækskanaler i bad og køkken. Gulvkonstruktion udføres af gulvbelægning, dampspærre, 100 mm afrettet beton, 6x150x150 mm armeringsnet med varmeslanger, 300 mm Polystyren 41. Der udføres vådrumskring i bad. Fundament udføres som randfundament, der føres til fast og frostfri dybde. Fundament afsluttes med Lecablok, 40 mm kantisolering. Forankringsjern udføres af M12 galv. gevindstænger. Fundament Radonsikres.



BYGHERRE: Charlotte og Lou Sommerfeldt	SAG NR: 23070	MÅL: 1:50	TEGN. NR: 3
ADRESSE: Lindevangs Alle 1, 4.tv, 2000 Frederiksberg	DATO: 4.03.24	REV: 9.12.24	TEGN. AF: IJ
EMNE: Snit			
STENHØJ HUSENE PRODUKTION A/S Industrivej 11, Vangen 9900 Frederikshavn 98479055			

Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, har den 21. januar 2025 udtalt:

DN Odsherred har ingen indsigelser til dette projekt såfremt Frednings bestemmelserne imødekommes som de skal. F.eks skal overskydende jord bortskaffes på lovlig vis fra grunden.



Skellet 4 er vist med blå omrids. Fredede arealer er vist med blå skraver.

Nævnets afgørelse:

At opføre et nyt sommerhus til erstatning for et nedrevet hus er ikke i strid med fredningsbestemmelserne.

På baggrund af oplysningerne fra Odsherred Kommune vurderer nævnet, at de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give en dispensation.

Under hensyn hertil kan fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddele en dispensation til den ansøgte opførelse af et sommerhus, anneks og udhus samt integreret overdækning på det i ansøgningen viste sted, hvor det tidligere sommerhus har ligget. Det er en betingelse, at evt. overskydende jord fra nødvendig terrænregulering og hidtidige bygninger fjernes fra ejendommen senest 12 måneder fra arbejdets påbegyndelse.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I sagens afgørelse har deltaget formanden, dommer Ole Stryhn, det af miljøministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, samt det af Odsherred Kommune udpegede medlem, Finn Hallberg.

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.